

STADT KITZINGEN | NR. 71 „AM WILHELMSBÜHL“

1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Kitzingen

Begründung mit Umweltbericht
zum Entwurf
vom 19.03.2020

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

PLANUNGSTRÄGER

Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Vorentwurf: 25.07.2019
Entwurf: 19.03.2020

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

Kerstin Martin
Dipl. Ing. (FH) Landespflege

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALT

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	8
2.5	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen	9
3	Inhalte der Planung und Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.1	Städtebauliches Konzept	11
3.2	Art der baulichen Nutzung	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung	13
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
3.6	Erschließung, Verkehrsflächen	17
3.7	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser	19
3.8	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz, Brandschutz	22
3.9	Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO	23
3.10	Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung	25
4	Flächenbilanz	27
5	Umweltbericht	28
5.1	Vorbemerkungen	28
5.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	28
5.3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	29
5.4	Standort- und Planungsalternativen	30

5.5 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen 31
5.6 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens 33
5.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 34
5.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 52
5.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten 61
5.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 62
5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 62
6 Hinweise zum Aufstellungsverfahren 66
7 Quellen- und Literaturverzeichnis 68
Abbildungsverzeichnis 70
Tabellenverzeichnis 70
Anlagen 71

1 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen, der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser nachzukommen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Kitzingen liegt auch nach den jüngsten Baugebietsausweisungen auf einem hohen Niveau. Demgegenüber sind neben der Erweiterung des Baugebiets am Hammerstielweg keine weiteren Ausweisungen für Wohnbauflächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung durch die Stadt geplant, vorhandene Baugrundstücke wurden veräußert. Daher hat die Stadt Kitzingen beschlossen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Baugebiets „Am Wilhelmsbühl“ (Bebauungsplan Nr. 71) und damit neuem Bauland für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf einer Fläche von ca. 1,62 ha zu schaffen. Eine Grundsatzentscheidung für die Ermöglichung einer baulichen Entwicklung für die im derzeitigen Außenbereich liegenden Flächen wurde bereits am 04.10.2016 durch den Stadtrat der Stadt Kitzingen getroffen.

Eine Wohnbebauung der ausgewählten Fläche - bzw. eines sogar noch größeren Umgriffs - war schon im Jahr 1994 Gegenstand von Überlegungen der Stadt Kitzingen; Bemühungen wurden jedoch aufgrund der Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle zunächst eingestellt. Zwischenzeitlich sind die Potenziale an Wohnbauflächen im Stadtgebiet ausgeschöpft und der Standort stellt einen der wenigen Erweiterungsstandorte für die Stadt Kitzingen im Bereich der Einfamilienhausbebauung dar. Weitere Flächen mit Anbindung an die Kernstadt sind nicht mehr vorhanden (zur Alternativenprüfung und Bedarfsbegründung siehe Kap. 1 und 5 der Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans).

Durch die Nähe zur Innenstadt und zu Einrichtungen der sozialen (Schulen, Kindergärten), verkehrlichen (Bahnhof, ÖPNV) sowie Versorgungsinfrastruktur (Lebensmittel- und Getränkemarkt) können kurze Wege erhalten und eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsarrondierung vorbereitet werden.

Die Bebauung soll sich dabei weitestgehend am umliegenden Bestand orientieren und sich damit harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird die Bebauungsplanerweiterung und –änderung mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgestellt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 25.07.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2019 gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686)

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) (RP). Diese sind in der Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen benannt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Kap. 4 der Begründung zur 43. Flächennutzungsplanänderung).

Die Ausweisung des Baugebietes berücksichtigt die über-



Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs-/Erweiterungsbereich, unmaßstäblich
Quelle: arc.grün / Stadt Kitzingen 2019

geordneten Planungsvorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung: Das geplante Wohngebiet wird auf einer Freifläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang ausgewiesen, Wohnbebauung grenzt unmittelbar im Osten an das Planungsgebiet an. Außerdem mündet das Erweiterungsgebiet im Osten in eine innerörtliche Erschließungsstraße („Am Wilhelmsbühl“). Die Ausweisung des Baugebietes an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bei und führt die bereits in den 1990er Jahren geführten Überlegungen zur Entwicklung dieses Gebiets fort. Im Westen angrenzende prägende Gehölzbestände können durch die Planung langfristig gesichert werden.

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

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (Stand 41. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015) ist der Erweiterungs- und Änderungsbereich des Bebauungsplans bislang

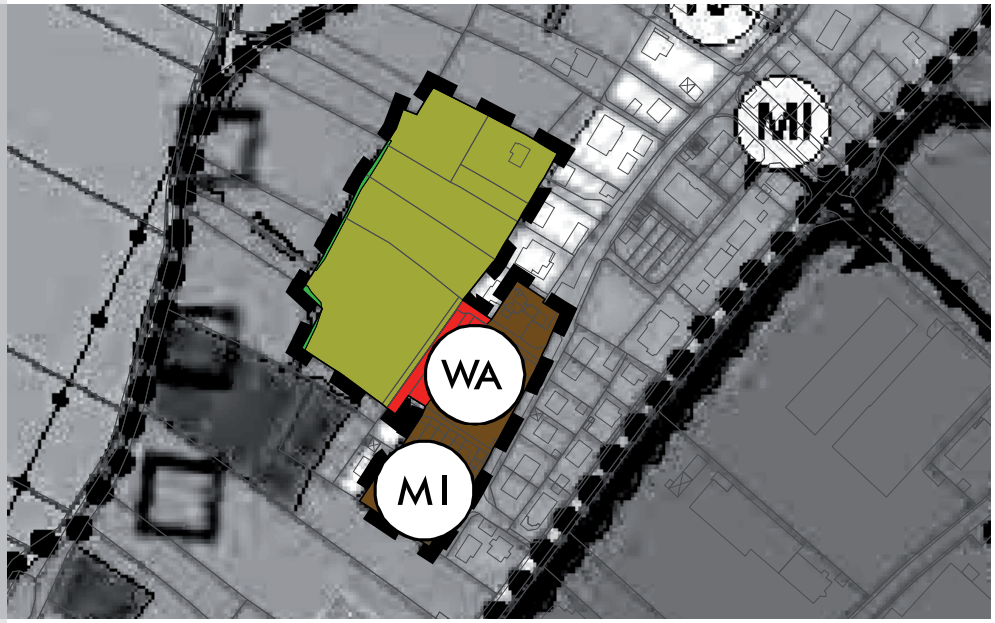


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich
Quelle: Stadt Kitzingen 2015

größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seinen Nebentälern. Von Bebauung freizuhalten; Erstaufforstung ist nicht zulässig“ dargestellt. Die westlichen Randbereiche des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Landschaftsprägende Gebüsche, Hecken, Feldgehölze, Baumreihen“ dargestellt. Südöstliche Bereiche sind als gemischte Bauflächen (Mischgebiet) und als Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen (vgl. Abb. 2). Im Bebauungsplan sollen Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Weitere Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung ergeben sich aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Kitzingen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturraums „Maintalhänge“ (133-B). Die randlich entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden Gehölzstrukturen sind als lokal bedeutsames Biotop südlich von Kitzingen kartiert (Bayerische Biotopkartierung, Biotop 6226-1042, Hecken, Gebüsche und

kleine Grünlandflächen am Frohnberg, Teilflächen-Nr. 16 und 19). Zielaussagen für Wälder und Gehölze im ABSP wie Erhalt und Sicherung zusammenhängender Hecken- und Streuobstgebiete sowie Erhalt und Wiederausdehnung der Streuobstbestände im Umfeld der Siedlungen und als charakteristische Teillebensräume strukturreicher Hangbereiche und Feldfluren sind für die Suche nach Ausgleichsflächen und die Festlegung des Kompensationsziels von Bedeutung.

Darüber hinaus sind Schutzgebiete gemäß §§ 23 ff. BNatSchG, weitere kartierte Biotope bzw. gesetzlich geschützte Biotope oder Bau- und Bodendenkmäler nicht von der Planung betroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird auf eine im Einklang mit der beabsichtigten Nutzung mögliche Mindestdurchgrünung und eine Einbindung in die umgebende Landschaft geachtet. Bestehende Heckenbiotope werden langfristig gemäß der Zielaussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms gesichert.

2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung mit einer Größe von ca. 1,62 ha befindet sich im Süden der Stadt Kitzingen (vgl. Abb. 1). Das Plangebiet grenzt im Osten an bereits bebaute Flächen (Wohn- und Mischgebiet) und die Straße „Am Wilhelmsbühl“ an. (Süd-)Westlich wird der Geltungsbereich von Gehölzstrukturen umgeben, an die sich landwirtschaftliche Flächen anschließen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Hecken und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Westen und Süden (Fl.Nrn. 1710, 1706, 1707, 1724, 1722/1, 1722, 1726, 1727, 1734)
- Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet und Straße „Am Wilhelmsbühl“ im Osten (Fl.Nrn. 1710/1, 1712/2, 1712T, 1713, 1715/1, 1717, 1717/1T, 1499T, 1731/5, 1731/13, 1731/1)

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst die extensiv genutzten, zum Teil brach gefallenen

landwirtschaftlichen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1715, 1718 und 1735, einen Grünweg (Fl.Nr. 1735/1), ein Wohngrundstück mit der Fl.Nr. 1712T sowie Gartengrundstücke mit den Fl.Nrn. 1714 und 1712/1. Weiterhin umfasst der Änderungsbereich die Flurstücke mit den Nrn. 1734/1, 1734/2, 1735/2, 1735/3, 1735/4, 1735/5, 1735/6, 1735/7, 1717/2, 1717/1T und 1499T, welche sich bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Wilhelmsbühl“ befinden (vgl. Abb. 3) und aktuell ebenfalls brach liegen bzw. als Verkehrsflächen und öffentliches Grün sowie als Rigole genutzt werden.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 192 m ü.NN und 217 m ü.NN. Der tiefste Punkt im Gelände befindet sich im Südosten des Gebiets im Bereich der Straße „Am Wilhelmsbühl“, der höchste Punkt im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten stark ab.

Das Gebiet wird über eine neue Erschließungsstraße an die Straße „Am Wilhelmsbühl“ angebunden, welche im weiteren Verlauf im Nordosten über den „Stangenbrunnenweg“ an die Staatsstraße St2270 („Äußere Sulzfelder Straße“) anbindet.

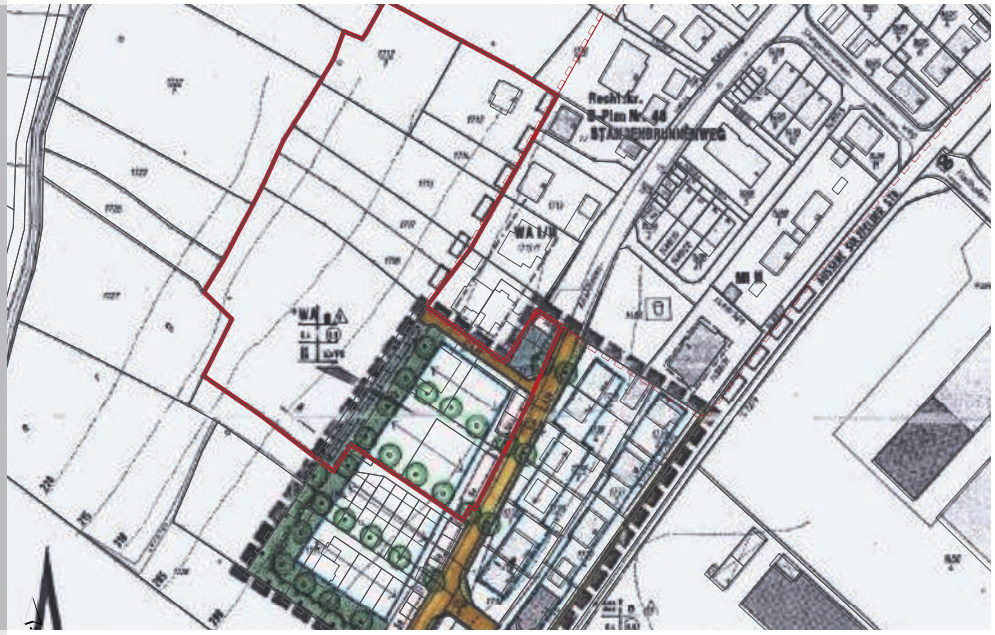


Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ mit Umgrenzung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs, unmaßstäblich
Quelle: Stadt Kitzingen 1997 / arc.grün 2019

3 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, die verfügbare Fläche unter den Gesichtspunkten

- flächensparendes, ressourcenschonendes und verdichtetes individuelles Wohnen
- hohe Wohn- und Freiraumqualität
- kostengünstiges Bauen
- kompakte Bauweise
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

baulich zu entwickeln, wurde ein Erschließungs- und Bebauungskonzept entwickelt (vgl. Abb. 4).

Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit ergaben sich Änderungen gegenüber des in Abb. 4 dargestellten Konzepts, die beiden nördlichsten Grundstücke entfallen.

Vorgesehen ist eine Bebauung des Plangebiets mit ca. 15 Einzel- oder Doppelhäusern. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine zentrale Stichstraße, die von Nordost nach Südwest verläuft und im Südosten an die Straße „Am Wilhelmsbühl“ anbindet. Die Straße mündet im Norden in einen Wendekreis. Die beiden Grundstücke im Südosten sind bereits von der Straße „Am Wilhelmsbühl“ erschlossen.

Der Verlauf der Erschließungsstraße wurde optimiert, sodass durch deren diagonale Anordnung die ausnahmsweise

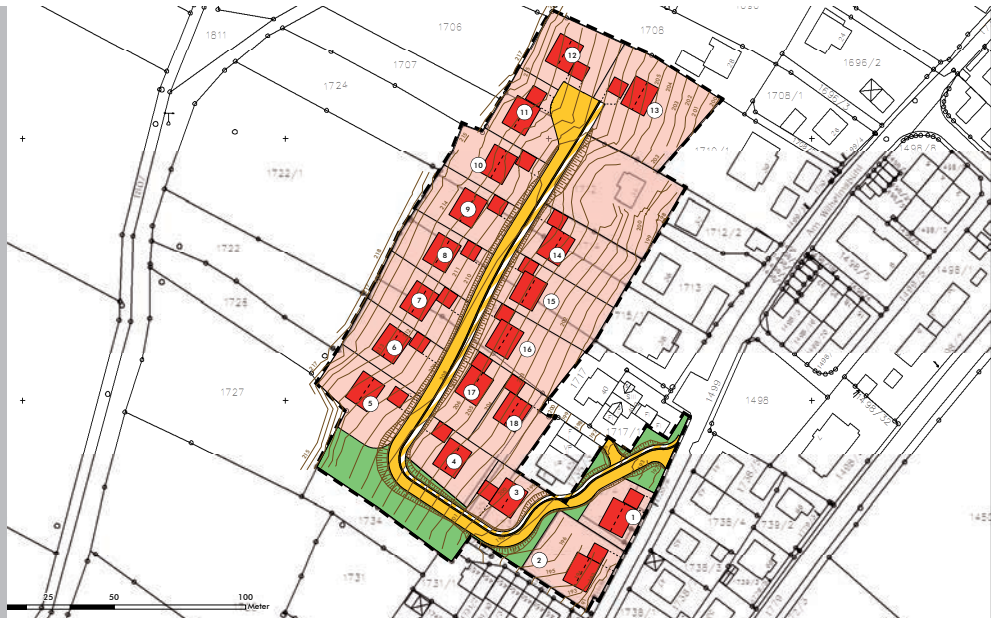


Abb. 4: Städtebauliches Konzept, unmaßstäblich
Quelle: arc.grün 2018

zulässige Höchstlängsneigung der RASt 06 mit 12 % eingehalten und gleichzeitig eine Minimierung der erforderlichen Geländeeinschnitte erzielt werden kann.

Durch die um das Plangebiet verlaufenden Heckenstrukturen ist das Wohngebiet umfassend eingegrünt und eine hohe Wohnumfeldqualität gewährleistet.

Insbesondere aufgrund der nordöstlich des Planungsgebietes verlaufenden Bahnlinie sowie der südöstlich verlaufenden Staatsstraße ST 2270 wirken Emissionen auf das Gebiet ein, die passive Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Dauerlüftungsanlagen in schutzbedürftigen Räumen wie Schlaf- und Wohnzimmern) erforderlich machen (vgl. Kapitel 3.8 Immissionsschutz).

Mit der Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung kann ein einheitlicher Quartierscharakter gesichert werden, der dennoch große Flexibilität bietet.

Die Hereinnahme eines Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans (vgl. Abb. 3; Allgemeines Wohngebiet WA 5 der vorliegenden Bebauungsplanänderung/-erweiterung) in den Gebietsumgriff des Bebauungsplans ist darin begründet, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, wie z. T. auch schon durch die bereits bestehenden jüngsten baulichen Entwicklungen, in Teilen nicht mehr umsetzbar sind. Dies betrifft insbesondere die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und grünordnerische Festsetzungen. Aus diesen Gründen wurden diese Festsetzungen, wie in den textlichen Festsetzungen ersichtlich, in Teilen entsprechend angepasst und zum leichteren Verständnis auch Bereiche ohne Änderung mit in den Bebauungsplanumgriff aufgenommen. An der bisherigen Regelung zur Höheneinstellung der Gebäude im WA 5 wird festgehalten, da sich durch die Bebauungsplanänderung diesbezüglich kein Änderungsbedarf ergibt. Gleichzeitig wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 verzichtet, da hier die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässiger Wand- und Gesamthöhen ausreichend geregelt wird (vgl. nachfolgende Kapitel).

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen und entspricht somit dem geplanten Charakter des Baugebiets und greift gleichzeitig die Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ auf. Die Festsetzung entspricht nicht der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Ausgeschlossen werden im Bebauungsplan - wie auch in der Urfassung des Bebauungsplans - die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Damit wird der Lage des Planungsgebietes in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld am Ortsrand Rechnung getragen. Die Ansiedlung frequenzbringender Nutzungen würde zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Bebauung führen und die beabsichtigte Einbindung in die städtebaulichen Strukturen und vorhandenen Nutzungen sowie in die Landschaft gefährden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung entsprechend des Höchstwertes des § 17 BauNVO erfolgt, um eine optimale Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten und dadurch gleichzeitig wertvollere Freiflächen im Stadtgebiet zu schonen. Ziel ist es, durch eine hohe Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen auch auf kleinen Grundstücken ausreichend Wohnraum zu schaffen und damit sowohl einen Beitrag zum ressourcenschonenden als auch zum kostengünstigen Wohnen zu leisten. Die Dichte im Plangebiet ist damit nicht höher als in der Umgebung. Angesichts der fehlenden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und dem damit einhergehenden erhöhten Stellplatzbedarf auf den Privatgrundstücken (2 Stellplätze pro Wohneinheit) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässig.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung über die Vor-

gabe der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) erfolgt zur weiteren Eingrenzung der Bebauungsdichte und sichert eine geordnete städtebauliche Nutzung.

Die Höheneinstellung der Bebauung wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1-4 über die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe sowie der maximal zulässigen Gesamthöhe geregelt, bezogen auf die natürliche Geländehöhe bzw. auf das mittlere Straßenniveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden Erschließungsstraße auf der jeweiligen Grundstücksbreite. Maßgeblich ist das Bestandsaufmaß des Ingenieurbüros Röschert aus dem Jahr 2014 bzw. die Höhe der Fahrbahndecke bzw. die Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze. Die Festsetzung erfolgt, um ein einheitliches Einfügen und eine gleichmäßige Höhenstaffelung der einzelnen Baukörper im geneigten Gebiet zu gewährleisten. In Verbindung mit der Festsetzung der Dachform und Dachneigung wird dadurch eine Orientierung an den Geländeverhältnissen sichergestellt (vgl. Anlage 6: Schemaschnitt Höheneinstellung Gebäude im Gelände).

Bei Gebäuden mit Satteldach und versetztem Pultdach ist im WA 2-4 eine Dachneigung von 25 - 45° (im WA 1 15 - 45°) und bei Gebäuden mit Pultdach und Walmdach ist eine Dachneigung von 0 - 25° zulässig. Darüber hinaus sind im WA 1-4 Flachdächer zulässig.

Im WA 1 und WA 4 werden die Wand- und Gesamthöhen bezogen auf die Höhe über Normalnull festgesetzt.

Im WA 2 wird darüber hinaus für Gebäude mit geneigten Dächern die talseitige Wandhöhe auf 6,5 m und die Gesamthöhe der Gebäude auf 9,5 m beschränkt, bezogen auf die mittlere natürliche Geländehöhe (s. o.). Bezogen auf das mittlere Straßenniveau (s. o.) darf die Wandhöhe auf der hangzugewandten Gebäudeseite bei Gebäuden mit geneigten Dächern maximal 5,0 m betragen. Für Gebäude mit Flachdach betragen die zulässigen Gesamthöhen talseitig max. 7,0 m, hangseits max. 5,5 m, entsprechend der genannten Bezugspunkte für das WA 2.

Im WA 3 wird für Gebäude mit geneigten Dächern die talseitige Wandhöhe auf 7,0 m und die Gesamthöhe der Gebäude auf 9,8 m beschränkt, bezogen auf das mittlere Straßenniveau (s. o.). Auf der hangzugewandten Gebäudeseite darf die Wandhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern maximal 5,0 m bezogen auf die mittlere natürliche Geländehöhe (s. o.) betragen. Für Gebäude mit Flachdach sind die zulässigen

Gesamthöhen talseitig auf max. 7,5 m, hangseits auf max. 5,0 m beschränkt, entsprechend der genannten Bezugspunkte für das WA 3.

In Kombination mit der Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse - zwei Vollgeschosse sind als Höchstmaß zulässig - wird eine dem Gelände angemessene Höheneinstellung der Gebäude angestrebt und ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und ein weitgehend einheitlicher Quartierscharakter gesichert, der dennoch große Flexibilität bietet.

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 5 behalten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 (Fassung vom 16.09.1997) zum Maß der baulichen Ordnung ihre Gültigkeit.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 50 m festgesetzt. Diese orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und entspricht der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung. Die künftigen Gebäude können als Einzel- oder Doppelhäuser ausgeführt werden.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden gleichzeitig überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) festgesetzt, die von Südwest nach Nordost orientiert, über die geplanten Grundstücke der späteren Baugrundstücke hinausgehen. Dadurch kann eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebiets erhalten werden und ist eine an die tatsächliche Nachfrage angepasste Teilung der Baugrundstücke möglich, bei gleichzeitiger Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen werden vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die örtlichen Grundstücksverhältnisse (Zuschnitt, Flächenverfügbarkeit) für die beabsichtigte Nutzung bestmöglich auszuschöpfen und eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebiets zu erhalten, nicht getroffen.

Zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

werden Regelungen getroffen, die dazu dienen, die Straßenräume von störenden, bis an die Grundstücksgrenze heranreichenden, untergeordneten Baukörpern freizuhalten.

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (BauNVO, BayBO) und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die festgesetzten Abstände im Bereich der Grundstückszufahrten (Stauraum) eingehalten werden.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kitzingen bzw. der "Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze" (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV), die für Einfamilienhäuser einen Stellplatz je Wohnung fordert, wird im geplanten Baugebiet die Anzahl der auf Privatgrund nachzuweisenden Stellplätze auf mindestens zwei baurechtlich und verkehrstechnisch zulässige Stellplätze je Wohneinheit bemessen (gemäß Beschluss des Verwaltungs- und Bauausschusses der Stadt Kitzingen vom 21.09.2017). Nur so kann der öffentliche Straßenraum angesichts der topographie-bedingten relativ beengten Zufahrtssituation vom ruhenden Verkehr der Anwohner entlastet werden.

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 5 erfolgt aufgrund der Bebauungsplanänderung eine Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 (Fassung vom 16.09.1997) zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise (vgl. Abb. 3). Aufgrund der mit der Erweiterung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Baugrundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und der Größe der verbleibenden Baugrundstücke Fl.Nr. 1734/2 und 1735/3 im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans werden die Baugrenzen angepasst, wird eine offene Bauweise festgesetzt und anstelle der Beschränkung auf Häusergruppen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird eine weitgehend homogene städtebauliche Struktur in dem Baugebiet gesichert.

3.6 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße „Am Wilhelmsbühl“. Die Anbindung des Planungsgebiets an das gemeindliche Straßennetz wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gewährleistet.

Die geplante Straße (Erschließungsstraße, Kategoriengruppe ES V nach RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006; Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf), Entwurfssituation "Wohnstraße") weist eine Gesamtbreite von 6,5 m auf und gliedert sich - basierend auf gegenseitiger Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer - in einen überfahrbaren Mehrzweckstreifen (Gehweg und Ausweichbereich) mit einer Breite von 2 m, eine Fahrbahn mit einer Breite von 4,0 m sowie einer Entwässerungsrinne mit einer Breite von 0,5 m (vgl. Abb. 5, Anlage 4: Verkehrsgutachten).

Für den Begegnungsfall Lkw/Pkw ist nach RASt, Bild 17, eine Verkehrsraumbreite von min. 5,00 m und für Pkw/Pkw von mind. 4,10 m bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen erforderlich. Für den Fußgängerverkehr sollte zusätzlich eine Fläche von 0,75 m (Fußgänger, 1 Person) zur Verfügung gestellt werden. Unter Berücksichtigung der Straßenentwässerungs-

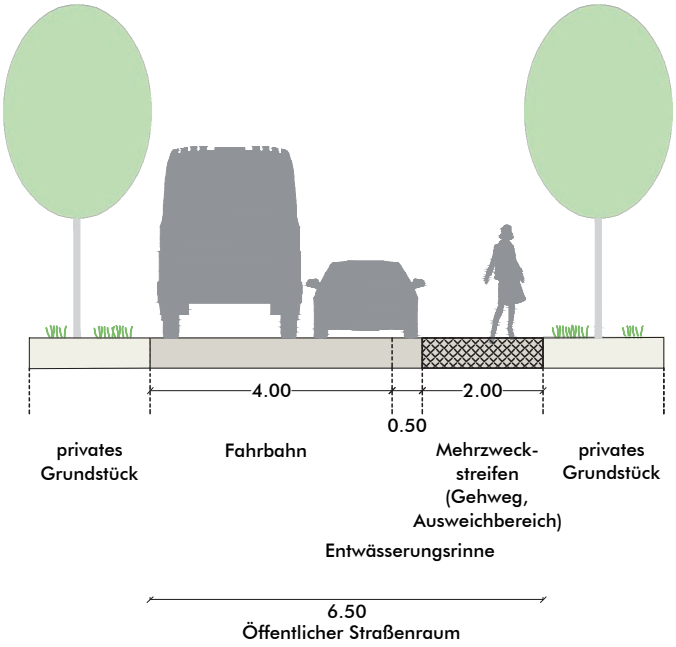


Abb. 5: Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße, unmaßstäblich
Quelle: arc.grün 2019

rinne steht eine Fahrbahnbreite von 4,5 m zur Verfügung. Pkw's werden im Begegnungsfall die Entwässerungsrinne mitbenutzten. Im Begegnungsfall Lkw/Pkw wird der Mehrzweckstreifen in Anspruch genommen. Die erforderlichen Fahrbahnbreiten für den Begegnungsverkehr sind somit ausreichend.

Im Zufahrtsbereich zum Baugebiet wird der Mehrzweckstreifen mit einer verminderten Breite von 1,25 m vorgesehen. Im weiteren Verlauf ist eine Breite von 2,00 m geplant. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme besteht beim Begegnungsfall LKW-LKW daher im unteren Bereich Wartepflicht.

Aufgrund der beengten Zufahrtsverhältnisse werden keine Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Diese werden durch ausreichende Stellplätze auf den Grundstücken bereitgestellt.

Die Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer. Dieser ist mit einem Radius von 9,0 m ausreichend dimensioniert für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (vgl. Bild 59 der RASt 06).

Damit ist den unterschiedlichen Verkehrsarten Rechnung getragen und eine sichere Erschließung gewährleistet.

Durch den diagonalen Verlauf der Erschließungsstraße zu den Höhenlinien kann eine Höchstlängsneigung der RASt mit 12 % bei geringeren Einschnitten zwischen 2,50 m und 3,80 m eingehalten werden (siehe hierzu auch Anhang 7: Geländeschnitte im Bereich der Erschließungsstraße). Die Sicherheit bei Schnee und Glatteis ist im Rahmen des üblichen Winterdiensts zu gewährleisten. Die Planung der Erschließungsstraße wurde auch bereits durch den Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen am 21.09.2017 auf Grundlage der tiefbautechnischen Stellungnahme des Sachgebiets 63 zur Vorplanung der Erschließungsanlage gebilligt.

Da die Erschließungsfunktion des bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Wegs entlang der Hausnummer 42a entfällt („Anbindung der bergseitigen LW-Flächen“, vgl. S. 3 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71), besteht kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Wegs. Die bisherige Wegefläche dient zukünftig nur noch der Erschließung der Hausnummer 42a als private Zufahrt und wird in diesem Zuge als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Straße „Am Wilhelmsbühl“ ist aus Gründen der Verkehrssicherheit gemäß RAST 06 ein Sichtfeld einzuhalten. In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird daher ein Sichtdreieck festgesetzt und es werden textliche Festsetzungen getroffen, die eine Freihaltung der Flächen von Bebauung, Einfriedung,

Bewuchs, Ablagerung und dergleichen gewährleisten.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen für das geplante Baugebiet beträgt etwa 201 Kfz-Fahrten/d, bzw. 22 Kfz/h. Die prognostizierte Verkehrserzeugung aus dem geplanten Baugebiet wird im Ergebnis zu keinen wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigung im angrenzenden bestehenden Straßennetz führen. Eine ausreichende Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit ist sichergestellt (vgl. Anlage 4: Verkehrsgutachten).

3.7 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet wird an die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation) in der Straße „Am Wilhelmsbühl“ angeschlossen. Das Kanalnetz wird durch neue Kanäle im Bereich der geplanten Verkehrsflächen ergänzt.

Eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser (mit ausreichendem Wasserdruck) aus dem Netz der LKW Kitzingen ist möglich. Die Löschwassergrundversorgung von 48 m^3/h kann über eine ausreichend dimensionierte Stichleitung in das Plangebiet sichergestellt werden.

Eine Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist im Baugebiet nicht möglich, da laut Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 3 zum Bebauungsplan) eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrunds nicht möglich ist. Gleichzeitig ist auch eine Weiterleitung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser in ein Gewässer aufgrund der Entfernung zum Vorfluter und den bebauten Bereichen dazwischen nicht möglich, zumal in der Straße „Am Wilhelmsbühl“, an die das geplante Baugebiet angeschlossen werden soll, lediglich eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist. Gleichzeitig verfügt dieser Mischwasserkanal nach Auskunft des Sachgebiets Tiefbau der Stadt Kitzingen (Schreiben vom 15.01.2014), auch unter der Annahme eines größeren Planungsumgriffs mit 22 Einfamilien-/Doppelhaus-Bauplätzen, über eine ausreichende Aufnahmefähigkeit für die geplanten zukünftigen Nutzungen des Plangebiets. Der Kanalanschluss des geplanten Wohngebietes kann somit über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 STZ in der Straße „Am Wilhelmsbühl“ erfolgen. Die hydrodynamische Kanalnetz- und

Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2007 ergab keinen Einstau dieses Kanals. Im Baugebiet sind daher nur Mischwasserkanäle vorgesehen. Die Entsorgung der Baugrundstücke oberhalb der Planstraße erfolgt über den Anschluss an einen neu zu verlegenden Kanal in der Planstraße selbst. Die Entsorgung der Baugrundstücke, die unterhalb der Planstraße liegen, erfolgt über den Anschluss an einen neu zu verlegenden Kanal entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, weshalb hier im Plan ein Leitungsrecht festgesetzt ist.

Damit jedoch zumindest ein Teil des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und erst verzögert in die Kanalisation abgegeben wird und damit ein Aufstau in der Kanalisation vermieden werden kann, ist für jedes Baugrundstück gemäß textlicher Festsetzungen 6.1 und 6.2 eine Zisterne mit Regenspeicher zu installieren. Die Größe der Zisterne richtet sich dabei nach der jeweiligen Grundstücksgröße und ist auf ein 5-jährliches Regenereignis mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 bemessen. Der Drosselabfluss entspricht dem Regenwetterabfluss aus dem natürlichen Gelände. Ist darüber hinaus eine Nutzung des gesammelten Regenwassers geplant, ist ein zusätzliches Volumen in der Zisterne freizuhalten. Die festgesetzten Zisternengrößen liegen damit z. T. deutlich über dem von der Stadt geforderten Mindestvolumen von 6 m³ (vgl. Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau (SG 63) Stadt Kitzingen vom 15.01.2014). Dieser „Regenspeicher“ ist dann ein Mischsystem aus Nutzung des Niederschlagswassers durch die Grundstückseigentümer (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine…) und Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Entlastung der vorhandenen Kanäle und der Kläranlage. Sicherlich bedingt dies höhere Kosten für die Bauherren. Es ergeben sich aber Einsparungen beim Betrieb der Kanalisation und des Klärwerkes und somit eine Entlastung der Allgemeinheit.

Gleichzeitig sind Stellplätze und Zufahrten gemäß textlicher Festsetzung 8.2 versickerungsfähig zu gestalten (vgl. Anlage 3: Geotechnischer Bericht; Stellungnahme zur Entwässerung des Stadtbauamts - SG 63 Tiefbau vom 15.01.2014) und Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis einschließlich 10 Grad Dachneigung gemäß Festsetzung 10.3 verpflichtend zu begrünen, was ebenfalls einen positiven Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet leistet.

Zur Vermeidung von Schäden auf den Baugrundstücken bei Regenereignissen durch oberflächig abfließendes Niederschlagswasser von an das Plangebiet angrenzenden höher liegenden Flächen wird entlang des westlichen Rands des Plan-

gebiets in Abschnitten ein Entwässerungsgraben im Anschluss an die bestehende Hecke angelegt. Das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke Fl.Nr. 1722, 1722/1 und 1726 wird hierbei durch eine Vertiefung entlang der bestehenden Hecke, die höher liegt als die Oberkante der landwirtschaftlich genutzten Flächen, abgeleitet. An dem Grundstück Fl.Nr. 1726 wird das Wasser aufgefangen und abgeleitet. Im nördlichen Bereich wird anfallendes Oberflächenwasser am Grundstück Fl.Nr. 1724 aufgefangen und in die Kanalisation abgeleitet. Pflege und Unterhaltung des Entwässerungsgrabens wird durch die zukünftigen Grundstückseigentümer erfolgen. Im Graben wird anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, nach Möglichkeit versickert und ggf. verzögert (überströmbare Querriegel aus Steinschüttungen) über Notüberläufe der gemeindlichen Mischwasserkanalisation zugeführt. Die Sohlbefestigung in der Steilstrecke erfolgt mit Steinwurf.

Durch diese Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass lediglich das Niederschlagswasser von der Planstraße unmittelbar der Kanalisation zugeführt wird. Die Abflussmenge entspricht dabei schätzungsweise dem Abfluss der bisherigen unbefestigten Fläche, die als „Außeneinzugsbereich“ der Kanalisation vermutlich bereits ohnehin zugeführt wurde.

Trotz des vorhandenen Mischsystems und der nicht versickerungsfähigen Böden kann durch die Errichtung von Zisternen somit eine Maßnahmen zur Verbesserung der Entwässerungssituation im Plangebiet umgesetzt werden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität wird durch die Festsetzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gesichert.

Darüber hinaus wird eine ausreichende Wasserversorgung des Baugebiets durch die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten des örtlichen Versorgers (LKW Kitzingen) im nördlichen Plangebiet gewährleistet. Eine neu zu verlegende Wasserleitung, die in der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße an die vorhandene Infrastruktur anbindet, wird über den Flurweg Fl.Nr. 1811 und das Grundstück Fl.Nr. 1707 bis zum Plangebiet verlaufen.

3.8 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz, Brandschutz

Auf das allgemeine Wohngebiet wirken Emissionen aus der Bahnlinie 5910 Würzburg - Nürnberg, Verkehrslärmemissionen v. a. von der Staatsstraße ST2270, sowie Gewerbelärm aus den südöstlich gelegenen Gewerbegebietsflächen ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 2: Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm) wurden die Schallimmissionen ermittelt.

Die städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten werden tagsüber im Plangebiet eingehalten, nachts jedoch im gesamten Gebiet überschritten. Die maßgebliche Schallquelle stellt die Bahnlinie dar, die tagsüber die Immissionen im Norden des Plangebiets und nachts im gesamten Plangebiet dominiert.

Da der Tages-Immissionsgrenzwert für WA-Gebiete im Plangebiet eingehalten wird, kann davon ausgegangen werden, dass tags auf Außenwohnbereichen (Garten, Terrasse, Balkone etc.) gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Nachts ist auf diesen Freiflächen nicht von einem dauernden Aufenthalt auszugehen.

Insbesondere aufgrund der Überschreitungen im Nachtzeitraum sind daher Schallschutzmaßnahmen nötig. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen im Wohngebiet jedoch nicht in Betracht (Trennung zwischen geplanter und bestehender Wohnbebauung, Entfernung zwischen Schallquelle und Plangebiet, Topographie). Daher werden Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude sowie an die Grundrissgestaltung der Gebäude definiert (Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern nur an lärmabgewandten Fassadenseiten, also nach Süden / Westen) bzw. die Ausstattung schutzbedürftiger Räume (wie bspw. Räume mit Schlaffunktion, Ruheräume) mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen verpflichtend vorgeschrieben.

Für die bestehende Bebauung kommt es gemäß Schallimmissionsprognose bei den Verkehrslärmimmissionen durch den zusätzlichen Erschließungsverkehr tags zu einer Pegelerhöhung von maximal 1,6 dB; nachts liegt die Pegelerhöhung an allen Immissionsorten deutlich unter 1 dB (i. d. R. sind Pegelerhöhungen unter 1 dB nicht wahrnehmbar). Die durch die geplante Erschließungsstraße zu erwartenden Immissionsanteile unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16.

BImSchV für WA-Gebiete sowohl tagsüber als auch nachts. Der Neubau der Erschließungsstraße führt an der bestehenden Wohnbebauung somit nicht zu einem Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen (vgl. Anlage 2: Schallimmissionsprognose).

In der Schallimmissionsprognose wurde neben Verkehrslärm auch Gewerbelärm aus den südöstlich gelegenen Gewerbegebietsflächen untersucht. Unter der Annahme, dass die jeweils zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. Immissionsgrenzwerte der TA Lärm an der im WA- bzw. MI-Gebiet nordwestlich der Staatsstraße ST2270 liegenden Bebauung eingehalten werden, werden am südöstlichen Rand des Plangebietes die entsprechenden Werte für WA-Gebiete gerade eben eingehalten.

Da im Plangebiet witterungsabhängig mit Sickerwasser zu rechnen ist, sind bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) zu empfehlen (vgl. Anlage 3: Geotechnischer Bericht).

3.9 Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Zugunsten einer weitgehenden Flexibilität werden Vorschriften zur baulichen Gestalt lediglich in Bezug auf Dächer, Materialien und Farben, Dachaufbauten, Solaranlagen und Sonnenkollektoren, Geländeveränderungen und Einfriedungen getroffen. Diese tragen zu einer angemessenen Einbindung in das bauliche Umfeld und den angrenzenden Landschaftsraum sowie zur Schaffung eines harmonischen Gebietscharakters bei.

Als Dachformen für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind im Planungsgebiet Satteldächer / versetzte Pultdächer einer Neigung zwischen 25° (15°) und 45° sowie Walmdächer / Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 25° zulässig und damit auch Flachdächer. Dächer sind mit Ziegeln, Dachsteinen und beschichteten Metalldeckungen in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen, Materialien und Farben zulässig.

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis einschließlich 10 Grad Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine kostengünstige Bauweise und leisten im Falle der begrünten Flachdächer einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen ebenfalls der Einbindung in die umgebende Bebauung. Sie gewährleisten eine weitgehend dezente Gestaltung der Gebäude, ohne zu enge Bindungen vorzugeben.

Mit den Festsetzungen zu Dachaufbauten werden Umfang und Größe von Dachaufbauten begrenzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und dienen der Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft.

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen in oder auf dem Dach von Gebäuden) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Solaranlagen und Sonnenkollektoren dient der geordneten Nutzung regenerativer Energien und der Vermeidung eines weiteren Eingriff es in den Boden.

Die Festsetzungen zur Zahl der notwendigen Stellplätze sichern die Anordnung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken. Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.

Aufgrund der Neigung des natürlichen Geländes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Durch die Regelung des maximalen Auf- und Abtrages wird diese auf ein landschaftsverträgliches Maß begrenzt.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken sowie der Höhenbegrenzung auf ein ortstypisches, verträgliches Maß.

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 5 behalten die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 (Fassung vom 16.09.1997) ihre Gültigkeit.

3.10 Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse und der geplanten baulichen Situation abgeleitet. Diese werden im Umweltbericht konkretisiert (vgl. Kapitel 5).

Schwerpunkte der Grünordnung liegen auf der Erhaltung des bestehenden Gehölzstreifens im Westen sowie der gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft. Außerdem wird eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke und Gliederung des Straßenraums sowie die Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, angestrebt.

In der Summe ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet. Wie zeichnerisch festgesetzt ist entlang der Planstraße je Baugrundstück im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ein klein- oder schmalkroniger Laubbaum in einem Abstand von 1,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen; der genaue Standort richtet sich nach den zukünftigen Grundstückszufahrten. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Außerdem sind die Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen auf ein Minimum zu reduzieren. Dies soll zur Vermeidung einer Überwärmung durch großflächig versiegelte oder teilversiegelte Flächen, zur Verbesserung des Kleinklimas und Förderung der Artenvielfalt beitragen.

Die strukturreichen Randbereiche (Hecken) sind wie planlich festgesetzt zu erhalten, stellenweise fachgerecht auszulichten.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion und zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (Stör- und Tötungsverbote) werden Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung, Beseitigung der Vegetationsdecke, Gehölzrodungen oder der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann) sowie habitatoptimierende Maßnahmen für die Zauneidechse, Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel festgesetzt.

Außerdem wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Beleuchtung öffentlicher Straßen und Wege verbindlich vorgeschrieben. Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere sind Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen. Ein ausführliches Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen findet sich im Umweltbericht in Kap. 5.7.2.

Als Ausgleichsflächen, die der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen, werden dem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Fl.Nr. 6270, Gemarkung Kitzingen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Flächen zum Ausgleich/



Abb. 6: Übersichtslageplan Eingriffsbereich und externe Ausgleichsflächen
Quelle: BayernAtlas 2020, unmaßstäblich

Ersatz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB mit einer anrechenbaren Gesamtfläche von ca. 0,94 ha zugeordnet (vgl. Abb. 6, Abb. 9, Umweltbericht Kap. 5.8.4).

Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind als Bestandteil der Planung im Bebauungsplan integriert.

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

sind im Umweltbericht (s. Kap. 5) behandelt.

4 FLÄCHENBILANZ

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

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
Allgemeines Wohngebiet	1,32	81
Verkehrsfläche	0,19	12
Private Grünfläche	0,02	1
Öffentliche Grünfläche	0,09	5
Fläche für Ver-/Entsorgung	0,01	1
Gesamtfläche	1,62	100

Tab. 1: geplante Flächennutzungen

5 UMWELTBERICHT

5.1 Vorbemerkungen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung.

5.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,62 ha auf den Flurstücken mit den Nrn. 1712T, 1712/1, 1714, 1715, 1718, 1734/1, 1734/2, 1735, 1735/1, 1735/2, 1735/3, 1735/4, 1735/5, 1735/6, 1735/7, 1717/2, 1717/1T und 1499T in der Gemarkung Kitzingen.

Innerhalb des geplanten Baugebiets wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (1,34 ha) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die bauliche Dichte des Plangebiets ist demnach nicht höher als in der Umgebung.

Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten und ergänzenden privaten Pflanzgeboten wird das Baugebiet durchgrünt und in die Landschaft eingebunden. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden außerhalb des Geltungsbereichs 0,92 ha Ausgleichsflächen ausgewiesen, die zum Entwurf des Bebauungsplans festgelegt und verbindlich zugeordnet werden.

Da das Planungsgebiet unmittelbar an bestehende Wohngebiete im Südwesten Kitzingens angrenzt, ist die grundlegende verkehrliche Anbindung (Erschließung) gesichert.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.3 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise werden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs werden u. a. ferner herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kitzingen
- geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (Umwelt-Atlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (s. Anlage 1)
- Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm (s. Anlage 2)
- Geotechnischer Bericht (s. Anlage 3)
- Verkehrsgutachten (s. Anlage 4)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehung im November 2017 und 2019

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung bezogen auf die geplanten Flächennutzungen, die örtliche und naturräumliche Situation und die Funktion des Naturhaushaltes in erster Linie auf

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Wasser, Boden)
- dem Schutz des Menschen vor vermeidbaren Lärmbelastungen
- dem Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen im weiteren Umgriff des Planungsgebietes.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

5.4 Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen auf gesamtstädtischer Ebene wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt (vgl. Kap. 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung).

Planungsalternativen

Konzept- bzw. Erschließungsalternativen innerhalb des Plangebiets, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden in die Planungsüberlegungen einbezogen. So konnten Differenzierungen der geplanten baulichen Nutzungen vorgenommen werden:

- Optimierung der Trassenführung der Erschließungsstraße zur Minimierung der erforderlichen Geländeeinschnitte im Rahmen der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014
- Begrenzung von Gebäudehöhen und Geländeveränderungen zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Erhaltungsgebote und Pflanzgebote zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen entlang der Ränder des Geltungsbereichs zur Einbindung in den Landschaftsraum

- Schaffen gliedernder Grünstrukturen und Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebiets und Einbindung in den Landschaftsraum, Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Pflanzgebote zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung

Zudem wurde der Verlauf der neuen Erschließungsstraße optimiert, um Geländeveränderungen und die Höchstlängsneigung zu minimieren.

5.5 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12-16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht und den in Kap. 5.3 genannten umweltbezogenen Plänen und Dokumenten, wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 1/2018)

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Kap. 2.2), die im Rahmen der Grünordnung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

In Kap. 4 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplans behandelt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Kitzingen formuliert für den Naturraum „Maintalhänge“ (133-B), in welchem sich das Planungsgebiet befindet, u. a. die folgenden naturschutzfachlichen Ziele:

- Erhalt und Sicherung zusammenhängender Hecken- und Streuobstgebiete (Erhalt der Strukturen, Heckenpflege, Entbuschung, Weiterführung bzw. Wiederaufnahme extensiver Bewirtschaftungsformen, Verzicht auf Aufforstungen)
- Erhalt und Wiederausdehnung der Streuobstbestände im Umfeld der Siedlungen und als charakteristische Teillebensräume strukturreicher Hangbereiche und Feldfluren
- Extensivierung der Ackernutzung; Förderung von Ackerwildkrautfluren und Einbeziehung der Ackerflächen als Teillebensräume und Verbundstrukturen für Magerrasenarten (z. B. Reptilien, Heuschrecken, Laufkäfer)
- Ausweisung von Ackerrandstreifen / ganzen Parzellen mit Düngungs- und Pestizidverbot, verminderter Saatdichte und eingeschalteter Stoppelbrache
- Reduzierung des Einsatzes von Düngemitteln, Herbiziden und Insektiziden auf der übrigen Ackerfläche
- Erhalt und Neupflanzung von Feldobstbäumen und Hecken mit breiten, nährstoffarmen Säumen.

Südwestlich randlich vorhandene Hecken sind als Biotop in der amtlichen Biotopkartierung enthalten. Darüber hinaus werden Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile nach §§ 23-30 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltgesetz (§§ 51, 53, 76 WHG) sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seiner Nebentäler dargestellt, die von Bebauung freizuhalten ist; eine Erstaufforstung ist nicht zulässig. Der südöstliche Bereich innerhalb der bestehenden Siedlung ist als Mischgebiet dargestellt, ein schmaler Streifen zur landwirtschaftlichen Fläche als allgemeines Wohngebiet. Randlich verlaufende Gehölzstrukturen sind als „landschaftsprägende Gebüsche, Hecken,

Feldgehölze, Bäume“ abgebildet.

5.6 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 2). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
baubedingte Projektwirkung		
bauzeitliche Emissionsbelastung	temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Erschließungsstraßen („Am Wilhelmsbühl“ und „Stangenbrunnenweg“) durch Bau- und Lieferfahrzeuge Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Baus	Mensch (Arten, biolog. Vielfalt) Klima/Luft/Klimawandel
bauzeitliche Bodenbelastungen und Flächeninanspruchnahme	Einwirkung von horizontalen und vertikalen Scher- und Schubkräften (Baumaschinen) auf den Boden (Baustelleneinrichtungen, Baufeld)	Boden; Wasser; Fläche
anlagebedingte Projektwirkung		
Überbauung, Erschließung, Aufschüttungen/Abgrabungen (Netto-Versiegelung)	GRZ 0,4 (zusätzliche Flächenversiegelung von max. ca. 1,15 ha) Verringerung der gebietseigenen Rückhaltefunktion Verlust gliedernder Freiflächen, Veränderung der Geländegestalt und des Landschaftsbilds Struktur-/Lebensraumverlust	Boden; Wasser; Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biolog. Vielfalt;
Aufheizeffekt	zusätzliche kleinräumige Erwärmung aufgrund der Flächenversiegelung, Versiegelung und Verlust von Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen	Klima/Luft/Klimawandel
betriebsbedingte Projektwirkung		
Verkehrsaufkommen	leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen „Am Wilhelmsbühl“ und „Stangenbrunnenweg“ (vgl. Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Anlage 2 und 4)	Mensch; Klima/Luft/Klimawandel

Tab. 2: Wirkfaktoren und deren Dimension

5.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das gesamte Plangebiet wurde der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft. Dabei wurde die Bedeutung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

Die Einstufung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht erfolgt in geringe, mittlere und hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I – III) gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Ergänzte Fassung 2003).

5.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- *Regionalplan der Region Würzburg*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht Landschaftsplan*
- *Bebauungspläne Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“, Nr. 48 „Stangenbrunnenweg“*

Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Planungsvorhabens schließt im Osten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) an; ein Wohnhaus liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der südliche Teil des Gebietes wird aufgrund der Hanglage und einer fehlenden Wegeverbindung nicht zur Feierabend- und Wochenenderholung genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich ein Gartengrundstück mit Gartenhütte. Ca. 100 m westlich, auf der Ebene verläuft entlang des Frohnbergweges ein Hauptwanderweg (Fränkischer Marienweg), der entlang des Mains über den Frohnberg nach Sulzfeld führt.

Das Plangebiet ist durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen der südöstlich des Geltungsbereiches in ca. 80 m Entfernung verlaufenden Äußeren Sulzfelder Straße (Staatsstraße St 2270) vorbelastet. Ca. 550 m östlich verläuft die Bahnstrecke Würzburg - Nürnberg, sodass auch durch die Bahn verkehrsbedingte Lärmbelastungen bestehen. Zudem wirken Immissionen aus dem sich südlich an die Staatsstraße St 2270 anschließenden Gewerbegebiet auf das Planungsgebiet ein.

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:
- *Eigene Begehung im November 2017*
- *Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, IB Wölfel, Stand Januar 2020 (vgl. Anlage 2)*
- *Verkehrsgutachten, IB Röschert, Stand November 2017 (vgl. Anlage 4)*

Wie im Rahmen der Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Anlagenlärm durch das Ingenieurbüro Wölfel ermittelt wurde, werden im Planungsgebiet besonders nachts die Orientierungs- bzw. Grenzwerte für Verkehrslärmimmissionen überschritten. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV, die im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse herangezogen werden können, werden tagsüber im Plangebiet eingehalten, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass tags auf Außenwohnbereichen (Garten, Terrasse, Balkone etc.) gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Die Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte für Anlagenlärm, der aufgrund der gewerblichen Nutzung östlich des Planungsgebiets auf dieses einwirkt, werden jedoch im Geltungsbereich eingehalten.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Eine Relevanz der Fläche als siedlungsnaher Freiraum und für die Naherholung wird (wie auch mit Umsetzung der Planung) weiterhin nicht zu erwarten sein.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu temporären, baubedingten Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen). Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es zur Erhöhung von Schadstoff- und Lärmimmissionen im Plangebiet und im angrenzenden Siedlungsgebiet. Die vorhandenen Straßen sind jedoch ausreichend aufnahmefähig. Durch den zusätzlichen nutzungsbedingten Verkehr werden auf angrenzenden Baugrundstücken keine Immissionsgrenzwerte überschritten (vgl. Anlagen 2 und 4).

Erhebliche optische Störungen des Ortsbildes sowie der siedlungsnahen Erholung sind durch die Planung nicht zu erwarten, da sich das Planungsvorhaben an die bestehende Bebauung im Osten anfügt.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzungen zum Immissionsschutz (passive Schallschutzmaßnahmen) für den Nachtzeitraum
- Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen

Bewertung

Bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die sich insbesondere auf den Immissionsschutz und die Freiraumstruktur beziehen, sind nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet bzw. für das nähere Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastungen in der Summe als ***gering/mittel*** zu bewerten.

5.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- *Regionalplan der Region Würzburg*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*
- *ABSP Bayern, Landkreis Kitzingen*
- *ASK-Daten TK-Blatt 6226 Kitzingen*

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein Flatterulmen-Steileichenwald im Komplex mit Silberweiden-Auwald einstellen. Diese ist jedoch aufgrund der anthropogenen Nutzung nicht anzutreffen.

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes wird durch extensiv genutztes, in weiten Teilen brachgefallenes Grünland geprägt. Ein Bereich innerhalb der Siedlung im südöstlichen Randbereich wird als Rasen gepflegt. Begleitend zur Straße „Am Wilhelmsbühl“ sind standortgerechte heimische Siedlungsgehölze vorhanden. Im Nordosten liegt ein Wohnhaus mit umgebenden Hausgarten innerhalb des Geltungsbereiches. Im Nordwesten befindet sich ein Wochenendgrundstück mit Gartenhaus und Baumbestand. Als randliche Abtrennung zur Wiese ist eine Thuja-Hecke gepflanzt. Zwischen Wochenendgrundstück und Hausgarten hat sich eine mit Bäumen (Walnuss, Kirsche) bestandene Grasflur entwickelt. Ein Gehölzriegel trennt das nördlich liegende Grünland ab. Im Westen/Süden ist entlang des Geltungsbereiches eine als Biotop geschützte Hecke (Teilflächen Nr. 16 des Biotops Nr.

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:
- *Eigene Begehung im November 2017*
- *spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP des Büros ÖAW, Stand Januar 2020 (Anlage 1)*

6226-1042: Hecken, Gebüsche und kleine Grünlandflächen am Frohnberg) aus heimischen, standortgerechten Arten, wie Heckenrose, Haselnuss, Schlehe, Holunder und Hartriegel vorhanden. Im Südosten grenzt eine bereits verbuschte alte und ebenfalls als Biotop, geschützte Streuobstwiese (Biotop-Nr. 6226-1042-019). Weitere als Biotop geschützte Hecken befinden sich im direkten Umfeld.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der näheren Umgebung sind weiter keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Aus der Artenschutzkartierung Bayern (ASK Oktober 2019) sind keine Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches gemeldet.

Gemäß der Angaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro ÖAW, Januar 2020; Anlage 1) wird der Geltungsbereich aufgrund seiner Vorbelastungen sowie der geringen Lebensraumdiversität nur von wenigen Vogelarten genutzt Lage im Siedlungsbereich bzw. Siedlungsnähe, Nutzungsintensität durch menschliche Tätigkeiten im direkten Umfeld). Die meisten der im Geltungsbereich nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Vogelarten können als weit verbreitete und ungefährdete Arten eingestuft werden (Tabelle 2, Spalte E: „0“). Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen dieser projektspezifisch wirkungsunempfindlichen Arten sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Brutvorkommen besonders naturschutzrelevanter Arten wie z. B. **Wendehals oder Wiedehopf** wurden im Rahmen der Begehungen 2018 nicht festgestellt.

Im Bereich der Wiese wurden keine Brutvogelarten festgestellt, der Bereich wird von Vogelarten aus dem Umfeld nur zur Nahrungssuche genutzt. Brutvogelarten sind im Bereich der angrenzenden Gehölze und Gärten vorhanden z. B. Mönchsgrasmücke, Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Grünfink. Eine Schädigung von Niststätten gehölzbewohnender Vogelarten (Zweigbrüter) betrifft ausschließlich weit verbreitete und kommune Arten. Eine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der Gärten im Nordteil des Geltungsbereiches sind 2 Bäume mit Baumhöhlen vorhanden, die von **höhlenbrütenden Vogelarten** (z. B. Star, Meisen) und potentiell von **Fledermäusen** als Sommerquartiere genutzt werden können.

Ein Vorkommen der **Haselmaus** im Geltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Bereich der nörd-

lichen Gärten grundsätzlich möglich. Nachweise liegen nicht vor, es wurden auch keine Haselmauskobeln nachgewiesen. Der betroffenen lokalen Population stehen im räumlichen Umfeld noch genügend andere potentielle Quartiere zur Verfügung.

Im Rahmen der Begehung wurde nur ein juveniles Individuum der **Zauneidechse** im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches nachgewiesen. Der größte Teil des Geltungsbereiches (Wiese) ist aufgrund der dichten Vegetation und weitgehend fehlender Strukturen (Mäuselöcher, Steinhaufen usw.) nur bedingt als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet.

Aufgrund fehlender Strukturen bzw. ungeeigneter Habitatausstattung liegen Voraussetzungen für das Vorkommen von streng geschützten **Käferarten** nicht vor.

Im Eingriffsbereich können Vorkommen von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten sind, aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist langfristig vom Verbleib der bestehenden Lebensraumstrukturen und -funktionen auszugehen. Auch wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Nutzungsfrequenz innerhalb des Planungsgebietes oder im angrenzenden Randbereich zur offenen Landschaft kommen. Zusätzliche Störungen (Emissionen) werden ausbleiben. Bei anhaltend extensiver Nutzung oder Aussetzen der Nutzung ist mit einer Verbuschung des Grünlands zu rechnen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer geringen temporären, baubedingten Zunahme von Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb. Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es durch eine geringe Erhöhung von Schadstoff- und Lärmimmissionen zu geringen Störungen der Lebensraumstrukturen im Plangebiet und angrenzenden Freiräumen. Ebenso kommt es zu einem Verlust von Vegetationsstrukturen geringer bis mittlerer Bedeutung (Extensivgrünland, Gärten, Hecken und Bäume). Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Zauneidechsen ist nicht auszuschließen. Weiter kommt es zu

einem Verlust von 2 Höhlenbäumen , die als Sommerquartiere für Fledermäuse sowie Bruthabitate für geschützte Vögel dienen können.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Sicherung der strukturreichen Randbereiche durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten
- innere Durchgrünung des Baugebietes, Strukturanreicherung sowie Vernetzung mit bestehenden Vegetationsstrukturen und Lebensräumen durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen und im Straßenraum mit standortgerechten hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen

Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) und zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang sind die folgenden Maßnahmen vor Baubeginn umzusetzen

- CEF-Maßnahme Zauneidechse (A 5 CEF): Zur Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse erfolgt am südlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer Flächengröße von ca. 800 m² die Anlage von Winterquartieren und Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse in Kombination mit einer Auflichtung der Hecken
- CEF-Maßnahme Vögel und Fledermäuse (A 6 CEF:) Aufhängen von Nisthilfen und Nistkästen als Ersatzhabitate
- CEF-Maßnahme Fledermäuse (A 7 CEF): Anbringen von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen

Darüber hinaus sind die folgenden Vorgaben zu beachten:

- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung
- Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen wie Baufeldfreimachung und Abschieben von (Ober)boden ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) bzw. nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Die Beseitigung von Gehölzen (ohne Rodung von Wurzel-

stöcken) ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen, in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Gehölzbeseitigungen sind durch fachkundiges Personal zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar durchzuführen. Baumaßnahmen während der Brutzeit (März bis August) sind nur durchzuführen, wenn durch fachkundiges Personal ausgeschlossen werden kann, dass aktive Brutplätze betroffen sind

- Der Abriss von Nebengebäuden (Gartenhaus, Schuppen ohne Entfernung der Bodenplatte) ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie außerhalb einer potentiellen Nutzung des Gebäudes als Sommerquartier durch Fledermäuse, in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes hat ein Abriss nur zu erfolgen sofern von fachkundigem Personal ausgeschlossen werden kann, dass das Gebäude von Vögeln oder Fledermäusen genutzt wird. Abrissarbeiten im Zeitraum von März bis Oktober haben mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen, die ggf. nötige Maßnahmen (Verschließen von Zugängen) veranlasst
- Anbringen eines Reptilieschutzzaunes entlang des Baugeländes im Süden, um das Einwandern von Zauneidechsen ins Baufeld zu vermeiden
- Kurzhalten des Aufwuchses im Baufeld vor Baubeginn durch regelmäßige Mahd
- Kontrolle auf Anwesenheit von Zauneidechsen im Eingriffsbereich vor Baubeginn und gegebenenfalls Versetzen in den angrenzenden Ersatzlebensraum
- Bei Fällung sind Baumstämme mit Mulm in die neu anzulegenden Zauneidechsenhabitate A 5 CEF zu integrieren
- Installation von 3 Haselmauskästen in Gehölze innerhalb Geltungsbereich im Nordwesten
- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung

Bewertung

Bei Gesamtbetrachtung der aktuellen Situation vor Ort ist dem Plangebiet (Extensivgrünland, Gärten, Gehölze) bei gleichzeitigen Vorbelastungen durch angrenzende Nutzungen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflan-

zen zuzuschreiben, d. h. Kategorie II-/II+ nach Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Durch die Planung kommt es in einem Großteil des Plangebiets zu einem vollständigen Verlust der Biotop- und Lebensraumfunktion. Gleichzeitig können angrenzende Lebensräume (kartierte Biotope) durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweise langfristig gesichert werden.

Durch das Planungsvorhaben sind Zauneidechsen sowie Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten betroffen. Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer habitatoptimierender Maßnahmen durch CEF-Maßnahmen können Tötungen, Schädigungen und Störungen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population dieser Arten aufgrund des Planungsvorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros ÖAW werden für die in Anhang IV der FFH- Richtlinie und Art. 1 VSchRL-Richtlinie genannten Arten unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

5.7.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

siehe auch Kap. 6.7.8 „Schutzgut Fläche“

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- *Umweltatlas Bayern (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)*
- *Geologische Karte (1:25.000, TK Blatt 6226 Kitzingen)*
- *Bayern Atlas plus, Daten der Bodenschätzung*
- *Bayerisches Geo-*

Die Exposition des Plangebiets richtet sich nach Südosten in Richtung Maintal.

Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um weitgehend unversiegelte Flächen. Nach der geologischen Karte steht im Gebiet Löß an. Es handelt sich um gute Lößlehmböden (L4Lö 72/69). Die Böden weisen im Plangebiet eine hohe Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung auf (Durchschnittswerte im Landkreis Kitzingen: AZ: 50, GZ: 40). Teilweise sind Auffüllungen mit anthropogenen Bestandteilen (z. B. Kalkstein, Schlacke, Ziegelreste) vorhanden, dieses ist an den im Rahmen der geotechnischen Untersuchung beprobten Stellen als Z0 einzustufen. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit der örtlichen Böden sind diese als nur schwach durchlässig einzuordnen.

logisches Landesamt & Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003)
- *Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000*

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:
- *Geotechnischer Bericht, Büro PeTerra, Stand Februar 2018*

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Zufahrten zu Wohnhäusern sind bereits versiegelt. In diesem Bereich sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden. Darüber hinaus sind im Plangebiet nur geringe Vorbelastungen des Bodens anzunehmen, der Boden wird weitgehend als unverändert angesehen, durch ganzjährige Bodenbedeckung und extensive Bewirtschaftung ist der Boden geschützt.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation (besondere Standortfaktoren: Nässe, Trockenheit) sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen auszugehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der Umsetzung der Planung wird es im Bereich der Erweiterung des Wohngebiets und den damit verbundenen künftigen Bau- und Erschließungsflächen zum Verlust aller darunter liegender natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum-, Puffer-, Speicherfunktion) kommen. Landwirtschaftlich nutzbare Böden hoher Ertragsfähigkeit gehen mit Umsetzung der Planung verloren.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen
- Bepflanzung und dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen
- Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Herstellungsfrist von Bepflanzungsmaßnahmen (1 Jahr bzw. mit Erschließung des Baugebiets) zur schnellen Wiederbegrünung

Bewertung

Durch die Planung kommt es in Teilbereichen des Plangebiets zu vollständigen Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung. Die Bedeutung dieses Schutzguts kann zum einen aufgrund der bisher großflächig unversiegelten Flächen und der hohen natürlichen Ertragsfähigkeit und zum anderen aufgrund der schwachen Durchlässigkeit des Bodens als mittel eingestuft werden.

5.7.4 Schutzgut Wasser

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

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- *Umweltatlas Bayern (Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000*
- *Flächennutzungsplan*
- *Bayernatlas plus (u. a. Daten der Bodenschätzung)*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Grundwasser bzw. Schichtwasser wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Büros PeTerra in keinem der Aufschlüsse angetroffen. In Abhängigkeit der Witterung, insbesondere nach langandauernden Niederschlagsperioden und Starkregenereignissen, kann eine witterungsabhängige geringe Sickerwasserführung innerhalb des Löß bzw. an den Schichtgrenzen der Auffüllungen zum Löß erfahrungsgemäß nicht ausgeschlossen werden. Die Wasserführung wird jedoch nur temporär zu beobachten sein. Es werden zudem insgesamt nur geringe Sickerwassermengen erwartet. Die örtlichen Lößböden sind nur als schwach durchlässig einzustufen.

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- *Geotechnischer Bericht, Büro PeTerra, Stand Februar 2018*

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der zusätzlichen Überbauung und Versiegelung der Flächen wird es zu einer dauerhaften Reduzierung des Rückhaltevermögens und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie

der Grundwasserneubildung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung kommen (geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Hierdurch wird der oberflächige Abfluss erhöht.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen
- Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Festsetzung der Installation von Zisternen auf den Baugrundstücken zur Nutzung und Rückhaltung des Niederschlagswassers
- verpflichtende Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von 10 Grad und weniger
- Empfehlung von Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“)

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als gering eingestuft.

5.7.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.
Bezüglich der Erfordernisse zum Klimaschutz soll, im Sinne des § 1a BauGB, mit Maßnahmen dem Klimawandel entgegengewirkt werden und/oder es sollen planerische Anpassungen bezüglich der Auswirkungen des Klimawandels eingesetzt werden.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Grünlandflächen dienen der Kaltluftentstehung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen dienen kleinräumig der Frischluftproduktion.

Die entstehende Kaltluft fließt entsprechend der Hangrichtung nach Südosten ab und besitzt kleinklimatische Ausgleichsfunktion für die hangabwärts angrenzende Bebauung. Klimarelevante Austauschbahnen sind nicht betroffen.

Lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet sind nicht vorhanden.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)sind insbesonders „Luft und Klima“ mit naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zu schützen. Dies gilt besonders für Flächen mit lufthyienischer und klimatischer Wirkung.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:
- *Eigene Begehung vor Ort im November 2017*
- *Geotechnischer Bericht, Büro PeTerra, Stand Februar 2018*

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Flächenversiegelung. Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es zur geringen Erhöhung von Schadstoffimmissionen im Plangebiet. Im Geltungsbereich vorhandene, der Frischluftproduktion dienende Gehölzstrukturen gehen in Teilen verloren.

Die zusätzliche Flächenversiegelung trägt kleinräumig zu Aufheizeffekten bei. Eine besondere Anfälligkeit/Empfindlichkeit des Planungsvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Erderwärmung, Starkregenereignisse, etc.) ist nicht anzunehmen. Die witterungsabhängig mögliche Sickerwasserführung, z. B. bei Starkregenereignissen, wird laut geotechnischem Bericht lediglich temporär und in geringen Mengen zu erwartet.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Teilerhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Kalt-/ Frischluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Festsetzung von privaten Grünflächen, Erhaltungsgeboten sowie ergänzenden Pflanzgeboten, mit Folge der Durchgrünung der Bauflächen, Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperaturausgleich)
- Minderung der Empfindlichkeit gegenüber Starkregen durch Erhalt bewachsener Randbereiche und Empfehlung von Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“)
- Verbesserung des Kleinklimas durch verpflichtende Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von 10 Grad und weniger

- Durchlässigkeit des Baugebiets für hangabfließende Luftströme durch Festsetzung einer offenen Bauweise

Bewertung

Nachteilige Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft und die Ausgleichsfunktionen zwischen freier Landschaft und belasteten Siedlungsbereichen sind in geringem Maße gegeben. Die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens sind im gesamträumlichen Zusammenhang bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering zu bewerten. Die zusätzliche Flächenversiegelung durch Wohnbau- und Erschließungsflächen ist zwar angesichts einer klimatischen Zuspitzung mit zunehmend heißen Sommern und einer notwendigen Durchlüftung der Siedlungsbereiche kritisch zu bewerten. Jedoch wird dies durch die Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich minimiert bzw. kompensiert.

5.7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

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

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kitzingen an den Maintalhängen, an den unteren Hanglagen des Frohnberges. Nach Norden und Westen schließt freie Landschaft an. Die südwestliche Grenze bildet eine inzwischen verbuschte ehemalige Streuobstwiese, im Westen zieht sich ein Heckenzug entlang des Geltungsbereiches. Weitere lineare Gehölzstrukturen aus Hecken und Einzelbäumen sind in der reich strukturierten umgebenden Landschaft vorhanden. Im Nordosten, Osten und Südosten grenzt die bestehende Siedlung an.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der höchste Punkt im Nordwesten bei ca. 217 m üNN, der tiefste Punkt im Südosten auf Höhe der Straße „Am Wilhelmsbühl“ bei ca. 192 m üNN.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, dargestellt. Daneben sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung im weiteren Umfeld nicht ausgewiesen. Nordwestlich in ca. 350 m Entfernung ist

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- *Regionalplan der Region Würzburg*
- *Flächennutzungsplan*
- *Bayernatlas plus*
- *Rauminformationssystem Bayern*

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- *Eigene Begehung im November 2017*

im Regionalplan Trenngrün dargestellt. Im Plangebiet dominieren brachgefallene Grünlandbestände. Randlich ragen die umgebenden Gehölzbestände im Südwesten und Westen in den Geltungsbereich. Im Norden befindet sich ein Wohnhaus mit Hausgarten sowie ein Gartengrundstück mit Gartenhütte in einem dicht bewachsenen Streifen, der mit Einzelbäumen und Hecken überstanden ist. Im Gartengrundstück stockt ein das Landschaftsbild prägender alter Kirschbaum. Der bestehende Siedlungsrand ist nicht abschließend eingegrünt.

Das Gebiet ist über die Straße „Am Wilhelmsbühl“ an das vorhandene Wegenetz angeschlossen.

Aufgrund der exponierten Lage ist das Plangebiet von den östlichen liegenden Bereichen weit einsehbar.

Es sind keine wesentlichen Sichtbeziehungen zu markanten Punkten in der Umgebung vorhanden: Nach Osten bestehen Sichtbeziehungen ins Maintal und das dortige Gewerbegebiet. In alle anderen Richtungen schließt sich freie Landschaft bzw. Hecken und Gebüsche an das Planungsgebiet an. Westlich des Geltungsbereichs verläuft eine Stromfreileitung.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der südwestliche Stadtrand weiterhin von brachgefallenen Grünlandbeständen neben der bestehenden Wohnbebauung geprägt. Eine durchgehende Eingrünung des Siedlungsrands wird erst nach Bebauung der noch unbebauten Baugrundstücke entlang der Straße „Am Wilhelmsbühl“ vorhanden sein.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung zur Erweiterung des Wohngebiets „Am Wilhelmsbühl“ gehen im südlichen Bereich des Plangebiets Flächen der offenen Feldflur verloren. Der Stadtrand wird in Richtung Westen verlagert, die Bebauung rückt weiter am Hang des Frohnbergs nach oben. Bestehende Heckenstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten, die Einbindung in die Landschaft besteht somit fort.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen
- Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den bestehenden Baukörpern (Bauhöhe) und topographischen Gegebenheiten (Einfügen in die Hanglage)
- Gliederung der Siedlungsstruktur und Eingrünung durch Pflanzgebote

Bewertung

Mit Erhalt und weiterer Entwicklung bestehender Gehölzstrukturen am Siedlungsrand sowie der Begrenzung der Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung des erweiterten Wohngebiets in den Landschaftsraum hinreichend Rechnung getragen. Durch die Planung kommt es zwar zur Bebauung eines Abschnitts des unteren südöstlichen Hangs des Frohnbergs, der im Flächennutzungsplan als „von Bebauung freizuhaltend“ dargestellt sind, jedoch rückt die Neubebauung nicht weiter den Hang hinauf als bestehende vereinzelte Gebäude, bspw. auf Fl.Nr. 1712, 1708 oder 1701. Zudem ist durch die weiterhin bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen am westlichen Rand des Planungsgebiet der zukünftige Siedlungsrand umfassend eingegrünt. Für die landschaftsbezogene Erholung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. In der Zusammenschau der vorhandenen Landschaftsbild- und Ortsrandbildelemente wird die Bedeutung dieses Schutzgutes für Naturhaushalt und Landschaftsbild als gering bis mittel, d. h. Kategorie I+/II- gemäß Leitfaden, bewertet.

5.7.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Baudenkmäler müssen, soweit zumutbar, von den Eigentümern instandgehalten, instandgesetzt, sachgemäß behandelt und vor Gefährdung geschützt werden (Art. 4 Abs. 1 BayDSchG).

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG

Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

5.7.8 Schutzgut Fläche

Es ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen anzustreben. Daher sollen für die gemeindlichen Entwicklungen die Möglichkeiten insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden (vgl. 30-ha-Ziel der Bundesregierung). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (gemäß § 1 Abs. 2 BauGB).

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 1,62 ha. Die darin vorhandenen Flächennutzungen setzen sich wie folgt zusammen:
- Landwirtschaftliche Nutzflächen: 1,16 ha (davon extensiv genutzte Flächen: 1,01 ha, reich strukturierte Randbereiche (Hecken): 0,15 ha)
- Siedlungsflächen: 0,46 ha (davon bebaute und versiegelte Flächen 0,12 ha, Grünflächen 0,34 ha)

Beansprucht werden Böden mit hoher Ertragsfähigkeit.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Wohn-/Mischgebiete „Am Wilhelmsbühl“ (ca. 1,56 ha) und „Stangenbrunnenweg“ (ca. 3,56 ha) an, welche insgesamt über eine

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*
- *Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ und Nr. 48 „Stangenbrunnenweg“*

Größe von etwa 5,12 ha verfügen und das Planungsgebiet im Osten umgeben.

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang bestehender Wohn- bzw. Mischgebiete.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung als Extensivgrünland voraussichtlich bestehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die vorliegende Planung sieht eine Flächeninanspruchnahme für Baugrundstücke und Verkehrsflächen von ca. 1,52 ha vor. Hierbei werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Extensivgrünland) (ca. 0,81 ha) sowie Gärten und Gehölzbestände (ca. 0,35 ha) überplant und versiegelt; Gehölzflächen von ca. 0,06 ha werden auf den Baugrundstücken gesichert; für eine überplante Fläche von ca. 0,30 ha besteht bereits Baurecht (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“), darüber hinaus sind 0,02 ha bereits bebaut.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzung der maximalen rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Ausnutzung der Fläche und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung
- Siedlungserweiterung im unmittelbaren Siedlungszusammenhang in Anbindung an bestehende Wohn-/ Mischgebiete ohne weitere Beanspruchung von Flächen an anderer Stelle, hierdurch effizientere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung bestehender Grünflächen/Gehölzstrukturen durch Festsetzung im Bebauungsplan

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Flächeninanspruchnahme auf das für

eine angemessene Erschließung von Wohnbauland erforderliche Maß begrenzt. Durch die Neubebauung in Anbindung an bereits bebaute Areale kann der Flächenverbrauch minimiert und eine Flächenausweisung im größeren Umfang an anderer Stelle vermieden werden. Aufgrund der Standortwahl kann so die Flächeninanspruchnahme vergleichsweise gering gehalten und eine Zersiedelung vermieden werden.

5.7.9 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Flächenversiegelung sowie Abgrabungen und Auffüllungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Boden-/Wasserhaushalt, Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher, Trinkwasserschutz, Lebensraumfunktion). Der dauerhafte Flächenverlust und die Verringerung der Strukturvielfalt hat Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, das Entwicklungspotenzial für Biotope und Arten sowie die biologische Vielfalt und wirkt sich auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aus.

Die geplante Nutzung des Plangebiets als Erweiterungsfläche der angrenzenden Wohnbebauung ist mit den benachbarten Nutzungen verträglich. Durch die Standortwahl im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen kann die Flächeninanspruchnahme minimiert werden.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

5.7.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

5.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen aktuellen Umweltzustandes werden in Orientierung am Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

5.8.1 Einstufung der Bestandssituation

Die Fläche wurde der Bestandssituation entsprechend nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bewertet und eingestuft. Dabei werden die Schutzgüter nach Naturschutzrecht Arten und Lebensräume (Biotope), Boden, Wasser, Klima/ Luft und das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie die Schutzgüter Mensch/ Gesundheit, Fläche und Kultur-/Sachgüter berücksichtigt (vgl. Tab. 3).

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets (Fl.Nrn. 1734/1T, 1734/2, 1735/3T, 1735/4, 1735/5, 1735/6, 1735/7, 1717/1T, 1717/2, 1499T) besteht bereits Baurecht (Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“), weshalb diese nicht Bestandteil der Bilanzierung sind. Weiterhin werden bestehende befestigte und versiegelte Verkehrsflächen im östlichen Plangebiet sowie Bestandsgebäude (Wohngebäude, Schuppen) nicht in die Bilanzierung einbezogen. Bestehende, als zu erhaltend festgesetzte Gehölzstrukturen werden ebenfalls nicht als Eingriff gewertet (vgl. Abb. 7). Diese Flächen stellen keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar.

Schutzgüter	Einstufung des Zustandes	Einstufung Kategorie
Arten, biologische Vielfalt, Natura 2000	extensiv genutztes Grünland am Ortsrand, Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten (Biotopkartierung), Gärten mit Baum- und Heckenbestand (tlw. nicht-einheimische Arten)	II-/II+
Klima, Luft, Klimaschutz	kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand mit untergeordneter Funktion für die Frischluftentstehung	II-
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	kaum zugängliche Fläche am Ortsrand, Erholungsfunktion der privaten Gärten, Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm	I-/I+
Boden	überdurchschnittlich ertragsfähiger Boden unter Dauerbewuchs, anthropogen überprägt	II+
Wasser	Gebiet größtenteils unversiegelt, jedoch mit nur schwacher Durchlässigkeit	I+
Orts- und Landschaftsbild	Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	I+/II-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-
Gesamtbewertung		***II-***

Tab. 3: Einstufung des Zustands der Schutzgüter


6226-1042-013
1706
1696
1708
1707
1724
1710
1710/1
1712
1712/2
1714
1715
6226-1042-016
1713
1718
II-
1715/1
1735
1717
1499
1498
1717/1
1735/1
1735/2
1735/4
1735/6
1738/5
1738/4
1734
6226-1042-019
ZE
1734/1
1734/2
1731
1731/1
1738/3
1738/2
1738/1
1739/3
1739/4
N
0
25
50
100
Meter
Digitale Flurkarte DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Bestand

- extensiv genutztes Grünland, brachgefallen
- Gebüsche und Hecken
- Grasflur
- Siedlungsgehölze aus heimischen Arten
- strukturarme Zier- und Nutzgärten
- Schnitthecke (Thuja, Lorbeer)
- Nadelbaum (Kronendurchmesser zw. 2,0 m und 7,0 m)
- Obst-/Laubbaum (Kronendurchmesser zw. 1,5 m und 15 m)
- Rigole
- befestigte Verkehrsflächen
- versiegelte Fahrbahn- und Wegefläche (Asphalt, Pflaster)
- Gebäude

Sonstige Planzeichen / Nachrichtliche Übernahmen

- Geltungsbereich
- Flurstücke mit Flurnummern
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe
- Mainradweg
- Wanderweg
- kartiertes Biotop der Bayerischen Biotopkartierung (mit Nr.)
  © Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Baum mit Höhlenstruktur
- Zauneidechsennachweis (juvenil)

Bewertung [1)]

- Kategorie I - III
  Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Bereiche OHNE Eingriff / mit bestehendem Baurecht, nicht bewertet

1) Bewertung nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Listen 1 a bis c.
(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003)

Abb. 7: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘
Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner

5.8.2 Einstufung der geplanten Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung als Wohngebiet sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4) eine mittlere - hohe bauliche Dichte mit einem hohem Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor (vgl. Tab. 4). Die Einstufung der Flächen des Wohngebiets erfolgt gemäß Leitfaden als Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Damit einher geht ein Verlust der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (insbes. Tiere/Pflanzen, Klima/Luft) bisher unversiegelter Freiflächen im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsflächen.

Geplante Flächennutzung	Fläche ha	Versiegelungs- / Nutzungsgrad	Eingriffsschwere
Geltungsbereich insgesamt	1,62		
davon: Eingriffsfläche: Allgemeines Wohngebiet	1,15	GRZ > 0,35	**Typ A** mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad
davon: bereits versiegelte und bebaute Flächen bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht / ohne Eingriff	0,47		nicht als Eingriff bewertet

Tab. 4: Einstufung der geplanten baulichen Nutzung nach Leitfaden

5.8.3 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufungen des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzungen (Eingriffsschwere) ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Abb. 8). Grundlage ist die Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren des Leitfadens.

Für die Bewertung der Eingriffsschwere gemäß Leitfaden können bei einem mittleren bis hohen Nutzungsgrad für Flächen mit mittlerer Bedeutung in der Kategorie A II die Kompensationsfaktoren in der Spanne zwischen 0,8 bis 1,0 liegen. Trotz der hohen natürlichen Ertragsfähigkeit des größtenteils unversiegelten Bodens wird aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet, der lediglich kleinräumigen naturschutzfachlichen Bedeutung der Gehölzbestände und der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungs-

plan, u. a. zur verpflichtenden Dachflächenbegrünung und dem Bau von Zisternen, für die Bewertung der Eingriffsschwere gemäß Leitfaden der Faktor 0,8 für den Bauflächentyp A angenommen.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich - nach Leitfaden - der in Tab. 5 errechnete Ausgleichsbedarf (vgl. Abb. 8).

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche m²	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf m²
Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I			Typ A 0,3 - 0,6	
nicht vorhanden	-	-	-	-
Gebiet mittlerer Bedeutung Kategorie II			Typ A 0,8 - 1,0	
Extensivgrünland, Hecken/Gehölze, Gärten	11.726	Typ A II (unten)	0,8	9.381
Gebiet mit hoher Bedeutung Kategorie III			Typ A 1,0-3,0	
nicht vorhanden	-	-	-	-
Summe Eingriffsfläche/ Ausgleichsbedarf	**11.726**			**9.381**
Summe, nicht als Eingriff bilanziert *davon:*	4.490			
• bereits versiegelte und bebaute Flächen	305			
• Flächen mit bestehendem Baurecht	2.957			
• öffentliche Grünfläche	618			
• flächige Pflanzbindungen	572			
• Weg (Erhalt)	38			
Gesamtfläche Geltungsbereich	**16.216**			

Tab. 5: Ausgleichsflächenbedarf

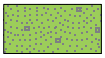

1696
1706
1708
1707
1724
1710
1710/1
1712/1
1712
1712/2
1714
1715
6226-1042-016
1713
1718
1715/1
1717
1735
1499
1717/1
1717/2
1735/3
1735/4
1735/5
1735/6
1735/7
1734
1734/1
1734/2
6226-1042-019
1731
1731/1
1738/4
1738/3
1738/2
1738/1
1739/4
1739/3
N
0
25
50
100
Meter
Digitale Flurkarte DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung 20

Einstufung der geplanten Nutzung und Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität

Eingriffsflächen

	Typ A II-, 11.726 m²	hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf Flächen mittlerer Bedeutung, unterer Wert

Nicht als Eingriff bewertet

	bereits versiegelt/bebaut
	bestehendes Baurecht (Bebauungsplan Nr. 71 "Am Wilhelmsbühl", rechtskräftig seit 23.12.1997)
	öffentliche Grünflächen
	flächige Pflanzbindungen
	Weg (Erhalt)

Sonstige Planzeichen

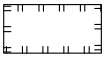
	Geltungsbereich
	Flurstücke mit Flurnummern
	kartiertes Biotop der Bayerischen Biotopkartierung (mit Nr.) © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Abb. 8: Ableitung der ‚Beeinträchtigungsintensität‘
Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner

5.8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Es wird ein Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,94 ha für das Wohngebiet ermittelt (vgl. Tab. 5). Dieser wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs gedeckt, die dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet werden.

Die externe Ausgleichsflächen A1 bis A4 sind Teilflächen von Maßnahmenflächen auf Grundlage des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013 (vgl. Abb. 9). Das für die Ausgleichsfläche erstellte Gesamtkonzept mit den zugeordneten Maßnahmen ist in Tab. 6 zusammengefasst.

Ausgleichsfläche	Flurnummer / Gemarkung	Entwicklungsziel	Fläche
A1: Entsiegelung, Entwicklung von Silbergrasrasen externe Ausgleichsfläche	6270 (T), Stadt Kitzingen, Gemarkung Kitzingen	Entwicklung von Silbergrasrasen nach Ausbau von Schotter-Asphalt und einmaligem Sandauftrag (gem. des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013, Maßnahme A1 - Teilfläche von M11)	181 m² / anrechenbar 544 m² (Aufwertung von Stufe I- auf Stufe III+)
A2: Entwicklung von relativ magerem Grünland / Magerweide zu Sandmagerrasen externe Ausgleichsfläche	6270 (T), Stadt Kitzingen, Gemarkung Kitzingen	Entwicklung von relativ magerem Grünland / Magerweide zu Sandmagerrasen durch Entfernung der Verfilzung und mehrmaligen Sandauftrag (gem. des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013, Maßnahme M3)	2.040 m² / anrechenbar 2.040 m² (Aufwertung von Stufe II- auf Stufe III)
A3: Aufwertung von Grünland zu seggen- und binsenreichen Nasswiesen externe Ausgleichsfläche	6270 (T), Stadt Kitzingen, Gemarkung Kitzingen	Vernässung des Geländes durch eine Absenkung des Geländes um bis zu ca. 50 cm (gem. des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013, Maßnahme M4)	3.376 m² / anrechenbar 6.752 m² (Aufwertung von Stufe I+ auf Stufe III)
A4: Entwicklung einer Wiesenbrache zu Sandmagerrasen externe Ausgleichsfläche	6270 (T), Stadt Kitzingen, Gemarkung Kitzingen	Entwicklung einer Wiesenbrache zu Sandmagerrasen durch Oberbodenabtrag und Sandauftrag (ca. 40 cm) (gem. des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013, Maßnahme M8)	32 m² / anrechenbar 64 m² (Aufwertung von Stufe I- auf Stufe III)
Summe			**5.629 m² / anrechenbar 9.400 m²**

Tab. 6: Entwicklungsziele auf den Ausgleichsflächen

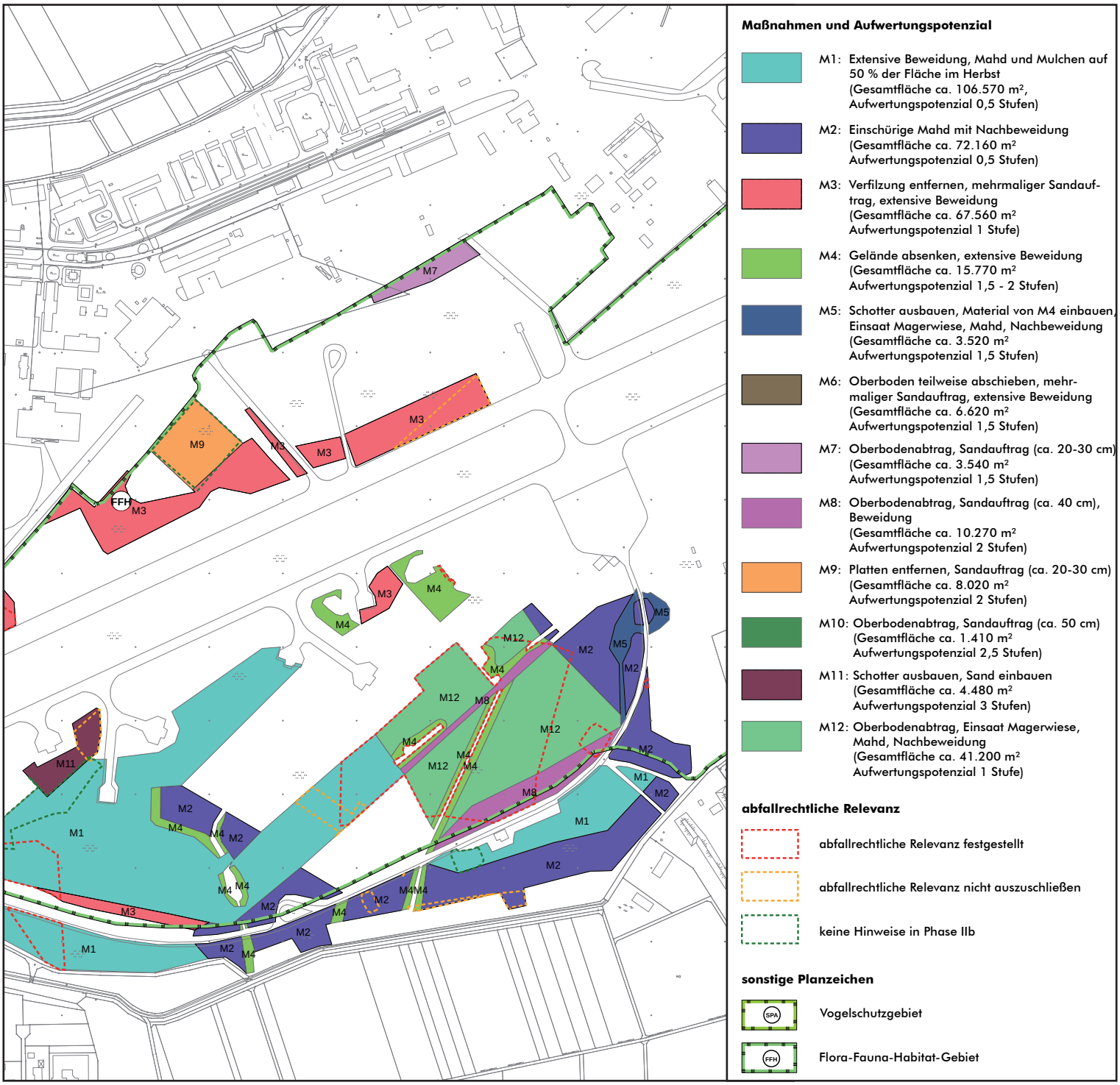


Abb. 9: Auszug aus dem Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“, Anlage 5 Maßnahmenplan
Quelle: arc.grün/ÖAW 2013, unmaßstäblich

5.8.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG

Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 BayKompV (i. d. R. bei Betroffenheit von >3 ha landwirtschaftlicher Fläche für Kompensationsmaßnahmen) wird aufgrund des Ausgleichsflächenbedarfs von ca. 0,94 ha demnach nicht vorliegen.

Inanspruchnahme von für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG

Bei Auswahl und Gestaltung der externen Ausgleichsflächen sollen agrarstrukturelle Belange Berücksichtigung finden. Konkrete Aussagen hierzu lassen sich erst nach Vorliegen der externen Flächen im nächsten Verfahrensschritt treffen.

Vermeidung der Entnahme landwirtschaftlicher Flächen aus der Nutzung gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG

Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden aktuell nur noch extensiv genutzt. Aufgrund der geplanten Wohnbaubauflächen sind die vom Eingriff unberührten Ackerflächen nur noch sehr kleinflächig. Eine weitere landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen wäre somit kaum möglich.

Bei Auswahl und Gestaltung der externen Ausgleichsflächen finden agrarstrukturelle Belange Berücksichtigung. Konkrete Aussagen hierzu lassen sich erst nach Vorliegen der externen Flächen im nächsten Verfahrensschritt treffen.

5.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:50.000 (Regionalplan, (hydro-) geologische Karten etc.) und 1:15.000 (Landschafts- und Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Ergänzend konnte auf die Ergebnisse des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch das Büro ÖAW, Stand Januar 2020, den geotechnischen Bericht, erstellt durch das Büro PeTerra, Stand Februar 2018, die Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Anlagenlärm, erstellt durch das Büro Wölfel, Stand Januar 2020, sowie das Verkehrsgutachten, erstellt durch das Büro Röschert, Stand Februar 2018, zurückgegriffen werden (vgl. Anlagen 1-4).

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplans entsprechend pauschal und überschlägig beurteilt.

5.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoringmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ in der Stadt Kitzingen werden in einem Geltungsbereich von 1,62 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets einschließlich erforderlicher Verkehrs- und Ausgleichsflächen geschaffen. Die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Am Wilhelmsbühl“ erstreckt sich auf überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Wohngrund-

stück sowie Gärten und Gehölzbestände. Diese Flächen sollen zur Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets einschl. der erforderlichen Verkehrsflächen auf einer Fläche von 11.726 m² überplant werden. Die Erweiterungsflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seinen Nebentälern. Von Bebauung freizuhalten; Erstaufforstung ist nicht zulässig.“ dargestellt.

Der südöstliche Geltungsbereich befindet sich bereits innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Am Wilhelmsbühl“, die bisher gültigen Festsetzungen werden in diesem Bereich - bis auf drei Teilflächen (WA 5) - durch die in der 1. Änderung und Erweiterung getroffenen Festsetzungen ersetzt. Da hier jedoch bereits Baurecht besteht, werden die entsprechenden Flächen - ebenso wie bereits versiegelte und bebaute Flächen bzw. weiterhin unverändert bestehende Flächen - nicht als Eingriff gewertet.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der gering bis mäßig empfindlichen Bestandssituation - überwiegend extensiv genutzte Grünflächen in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Umfeld am Stadtrand - bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Festsetzung von schallschutzoptimierten Grundrissen bzw. schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen und Schalldämmung der Außenbauteile) dienen der Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten hinsichtlich Lärmimmissionen und Wohnnutzung.

Aufgrund der Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung der südöstlich angrenzenden Wohngebiete sind lediglich geringe optische Störwirkungen zu erwarten, die insbesondere in Richtung des landschaftlichen Freiraums im Westen durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote minimiert werden können.

Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes sind aufgrund der Versiegelung und Überbauung von Extensivgrünland und dem Verlust von Hecken und Bäumen als potenzieller Lebensraum für gehölzbewohnender

Vogelarten in geringem Umfang zu erwarten. Daher wurden Maßnahmen ergriffen, um diese Funktionen weitest möglichst zu sichern. Neben grünordnerischen Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebiets (Pflanz- und Erhaltungsgebote) sind auch entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind unter Beachtung der artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht verursacht. Diese werden durch Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen von rund 0,94 ha notwendig, die außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungs-maßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	kaum zugängliche Fläche am Ortsrand, Erholungsfunktion der privaten Gärten, Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm	Festsetzungen zum Immissionsschutz für den Nachtzeitraum Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	extensiv genutztes Grünland am Ortsrand, Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten (Biotopkartierung), Gärten mit Baum- und Heckenbestand (tlw. nicht-einheimische Arten) Vorkommen von Zauneidechse, Fledermäusen und höhlenbrütenden Vögeln	Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Erhaltungs- und Pflanzgebote Strukturanreichung durch Anlage von Zauneidechsenlebensräumen Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz	gering
Boden	großflächig unversiegelte, überdurchschnittlich ertragsfähige Böden unter Dauerbewuchs, anthropogen überprägt	Erhaltungsgebote, Pflanzgebote mit Herstellungsfrist, dauerhafte gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen; Festsetzung der Verwendung versickerungsfähiger Beläge Hinweise zum Bodenschutz	mittel
Wasser	Gebiet größtenteils unversiegelt, jedoch mit nur schwacher Durchlässigkeit	Beschränkung der Flächenversiegelung; Festsetzung der Verwendung versickerungsfähiger Beläge Festsetzung der Installation von Zisternen auf den Baugrundstücken, verpflichtende Dachflächenbegrünung bei DN < 10° Empfehlung von Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser	gering
Klima, Luft, Klimawandel	Grünflächen als örtliches Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand, untergeordnete Funktion für die Frischluftentstehung	Pflanz- und Erhaltungsgebote zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperaturausgleich, Schadstoff- und Staubfilter) Empfehlung von Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) (Starkregenereignisse) Festsetzung der Installation von Zisternen auf den Baugrundstücken, verpflichtende Dachflächenbegrünung bei DN < 10°	gering
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	Grünflächen am Siedlungsrand mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen; geringe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung	Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen, ergänzende Pflanzgebote Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den bestehenden Baukörpern	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Bau- oder Bodendenkmäler	Hinweise auf Denkmalschutzgesetz	nicht betroffen
Fläche	Extensivgrünland, Gärten und Gehölz- und Siedlungsflächen am siedlungsstrukturell geprägten Ortsrand, Übergang zur freien Landschaft; Flächeninanspruchnahme von ca. 1,5 ha	Festsetzung der maximal rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Flächenausnutzung und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung Geltungsbereich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang	gering

Tab. 7: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 25.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 25.07.2019 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2019 bis zum 06.09.2019 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
- Deutsche Post AG Direktion Nürnberg BIC
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management
- E-ON Netz GmbH Betriebszentrum Bamberg
- Ferngas Nordbayern
- Fernwasserversorgung Franken
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Gemeinde Großlangheim
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kitzingen, Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, Untere Wasserbehörde
- Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat Roland Eckert
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke, Kitzingen
- Markt Schwarzach
- N-ERGIE Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- Polizeiinspektion Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Würzburg

- Staatl. Vermessungsamt, Außenstelle Kitzingen
- Staatliches Bauamt Würzburg, Bereich Straßenbau
- Stadt Dettelbach
- Stadt Kitzingen, SG 63 - Tiefbau
- Stadt Kitzingen, SG 30 - Recht
- Stadt Kitzingen, SG 31 - Sicherheit und Ordnung
- Stadt Kitzingen, SG 60 - Bauverwaltung
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatpfleger, Dr. Harald Knobling
- VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
- VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
- VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
- VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
- VG Marktbreit, Stadt Marktsteft
- Vodafone Kabel Deutschland, Geschäftsstelle Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2019 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 30.08.2019 sowie erneut vom 09.09.2019 bis 23.09.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2020 wurden die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2020 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Januar 2019): UmweltAtlas Bayern.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2016): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). Augsburg.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.03.2018. 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 (Januar 2019): BayernAtlas plus.

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE (BGR) & STAATLICHE GEOLOGISCHE DIENSTE (SGD)

(2016): Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland 1:200.000, Oberer Grundwasserleiter (HÜK200 OGWL). Digitaler Datenbestand, Version 3.0. Hannover.

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. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

KOORDINATIONSSTELLE FÜR AMPHIBIEN- UND REPTILIENSCHUTZ IN DER SCHWEIZ (KARCH) (Hrsg.) (2011): Praxismerkblatt Kleinstrukturen. Steinhaufen und Steinwälle. Neuenburg.

ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG (ÖAW) (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Stand Januar 2020.

PETERRA GESELLSCHAFT FÜR ALTLASTENMANAGEMENT, UMWELT- UND GEOTECHNIK MBH (2018): Geotechnischer Bericht. Stand Februar 2018.

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.

RÖSCHERT INGENIEURBAU (2017): Verkehrsgutachten. Stand November 2017.

RÖSCHERT INGENIEURBAU (2014): Machbarkeitsstudie. Stand September 2014.

STADT KITZINGEN (2015): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015 (41. Änderung).

WÖLFEL ENGINEERING GMBH + CO. KG (2020): Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm. Stand Januar 2020.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs-/ Erweiterungsbereich, unmaßstäblich 7
Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich 8
Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ mit Umgrenzung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs, unmaßstäblich 10
Abb. 4: Städtebauliches Konzept, unmaßstäblich 11
Abb. 5: Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße, unmaßstäblich 17
Abb. 6: Übersichtslageplan Eingriffsbereich und externe Ausgleichsflächen 26
Abb. 7: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘ 55
Abb. 8: Ableitung der ‚Beeinträchtigungsintensität‘ 59
Abb. 9: Auszug aus dem Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“, Anlage 5 Maßnahmenplan 61

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen 27
Tab. 2: Wirkfaktoren und deren Dimension 33
Tab. 3: Einstufung des Zustands der Schutzgüter 53
Tab. 4: Einstufung der geplanten baulichen Nutzung nach Leitfaden 56
Tab. 5: Ausgleichsflächenbedarf 57
Tab. 6: Entwicklungsziele auf den Ausgleichsflächen 60
Tab. 7: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 66

ANLAGEN

zum Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ 1. Änderung und Erweiterung

1) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Büro ÖAW, Januar 2020

2) Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm
Büro Wölfel, 20.01.2020

3) Geotechnischer Bericht
Büro PeTerra, 16.02.2018

4) Verkehrsgutachten
Büro Röschert, 23.11.2017

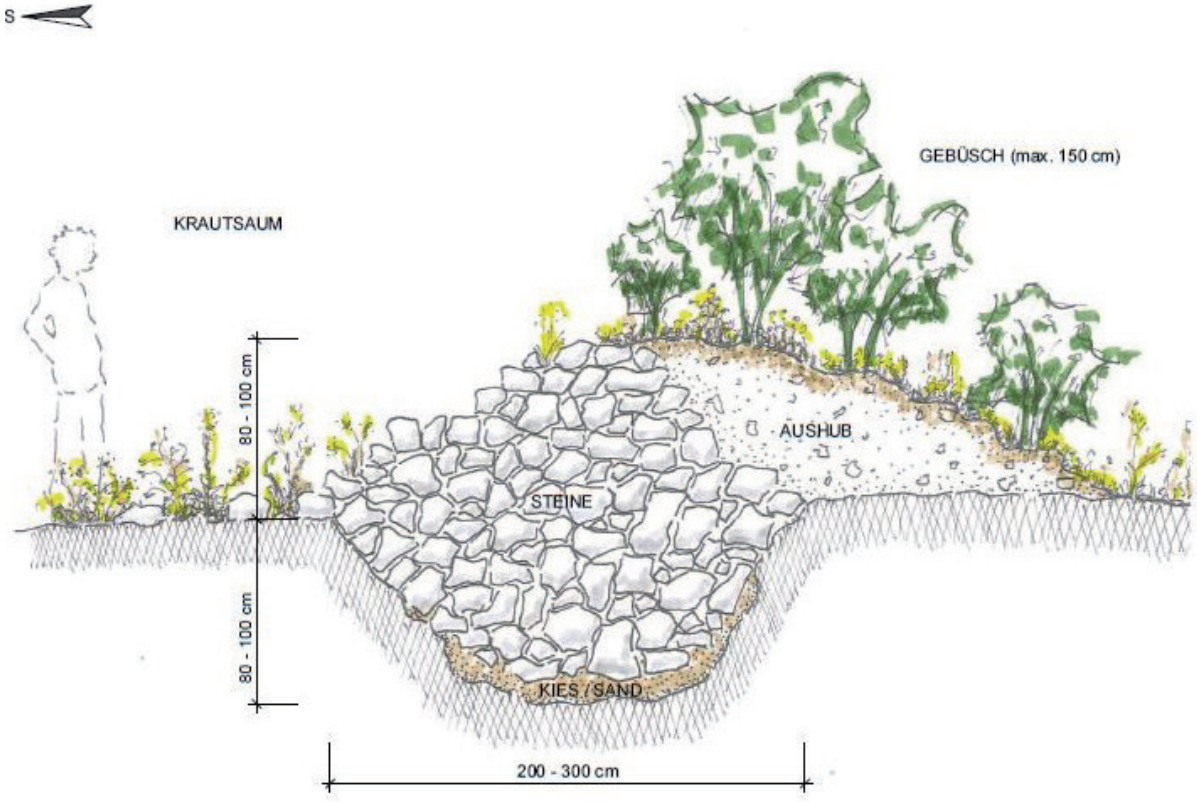
5) Prinzipskizze Zauneidechsenhabitat
Karch 2011

6) Schemaschnitt Höheneinstellung Gebäude im Gelände
arc.grün 2019

7) Höhenplan und Querschnitte
der neuen Erschließungsstraße (Vorabzüge)
Büro Röschert, 22.11.2019

8) Strukturkonzept Grün
arc.grün, Januar 2020

ANLAGE 5) PRINZIPSKIZZE ZAUNEIDECHSEN-HABITAT



möglicher Aufbau eines Steinhaufens mit Mulde (Karch 2011)

ANLAGE 6) SCHEMASCHNITT HÖHENEINSTELLUNG GEBÄUDE IM GELÄNDE

Quelle: arc.grün 2019 (unmaßstäblich)

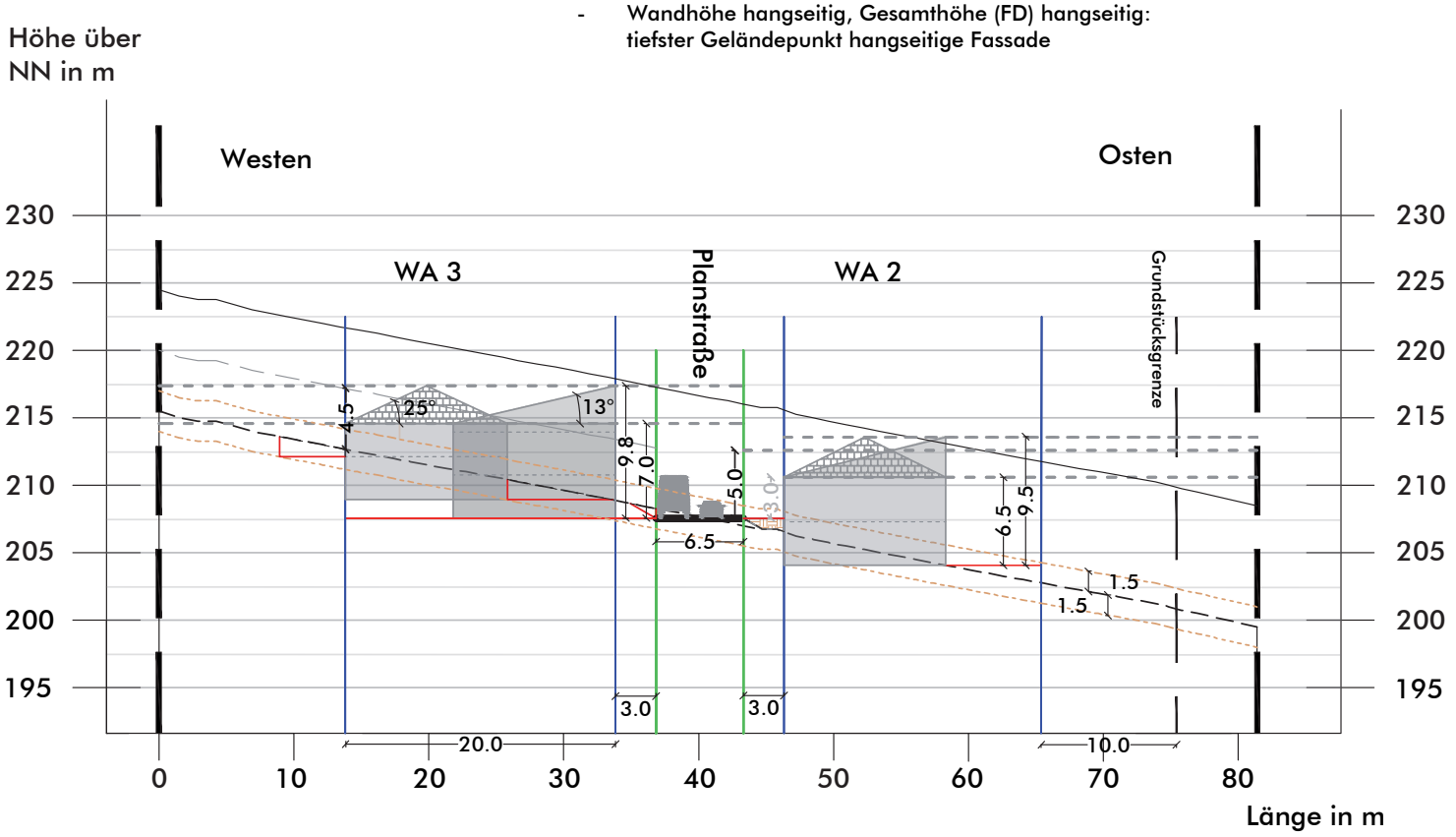
Zeichenerklärung

- bestehendes Gelände
- geplantes Gelände
- Auffüllung
- Abgrabung
- Baugrenze
- Straßengrenze
- geplante Straße
- Bezugshöhe
- Wand- / Gebäudehöhe
- Gebäude geplant



unterer Bezugspunkt für Gebäude im WA 2:
- Wandhöhe talseitig, Gesamthöhe (FD) talseitig, Gesamthöhe (geneigte Dächer): tiefster Geländepunkt talseitige Fassade
- Wandhöhe hangseitig, Gesamthöhe (FD) hangseitig: mittleres Niveau angrenzende Straße

unterer Bezugspunkt für Gebäude im WA 3:
- Wandhöhe talseitig, Gesamthöhe (FD) talseitig, Gesamthöhe (geneigte Dächer): mittleres Niveau angrenzende Straße
- Wandhöhe hangseitig, Gesamthöhe (FD) hangseitig: tiefster Geländepunkt hangseitige Fassade



arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de