



Begründung
zum Bebauungsplan

Nr. 57 „Sickershausen – Schulstraße“

der Stadt Kitzingen
in der Fassung der 1. Änderung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 09.07.2015

I. Allgemeines

I.1 Erfordernis der Planänderung

Für den südöstlichen Bereich des Kitzinger Ortsteils Sickershausen hat die Stadt Kitzingen in den Jahren 1982/83 den Bebauungsplan Nr. 57 „Sickershausen – Schulstraße“ aufgestellt; dieser trat am 18.03.1983 in Kraft. Er umfasst Grundstücke im östlichen Abschnitt der Schulstraße sowie im Umfeld des Studierwegs. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ist ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Auf den übrigen Flächen sind neben Verkehrsflächen insbesondere Gemeinbedarfsflächen für den örtlichen Kindergarten, die Festhalle, den Festplatz sowie das Feuerwehrgerätehaus festgesetzt worden. Geprägt ist dieses Gebiet hauptsächlich von Wohnbebauung in einem landwirtschaftlich-dörflichen Umfeld.

Auffälliges Merkmal für Bebauungspläne aus jenem Zeitraum ist, dass die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nur in sehr begrenztem Maße festgesetzt wurden. Einerseits wurden sie um Bestandsgebäude herum sehr eng angelegt, sodass bei Erweiterungen oftmals bereits eine Überschreitung stattfand, welche dann als Befreiung bei genehmigungspflichtigen Vorgängen zu beantragen war. Andererseits wurden relativ großflächig Bereiche der privaten Grundstücke von der Bebauung ausgenommen. Die Baugrenzen verlaufen dabei auch häufig nicht straßen- oder grenzparallel, sodass auch durch diesen Umstand planungsrechtliche Schwierigkeiten bei der Beurteilung der überbaubaren Flächen ausgelöst wurden. Aktuelles Beispiel sind die Flurstücke Nrn. 5, 5/2 und 6 an der Ecke Schulstraße/An der Sicker. Hierfür liegt konkret eine Anfrage zur Errichtung eines Wohnhauses vor. Gleichzeitig haben auch die Eigentümer der angrenzenden Flurstücke (Nrn. 1, 2, 7 und 9) mittels schriftlicher Eingabe an die Stadt Kitzingen ihr Interesse signalisiert, die rückwärtigen und bislang noch unbebauten Grundstücksbereiche für eine Nachverdichtung mit Wohnhausbebauung zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Kitzingen begrüßt dieses Interesse im Sinne einer Nachverdichtung in einem bereits bebauten Bereich, anstatt neue Flächen im Außenbereich für Wohnbebauung in Anspruch nehmen zu müssen.

Bei dieser Gelegenheit werden gleichzeitig die Festsetzungen überprüft im Hinblick auf Rechtssicherheit, Zweckmäßigkeit sowie das Gebot der planerischen Zurückhaltung und dementsprechend angepasst. Durch diese Anpassung können auch die Antragsverfahren für künftige Bauvorhaben insofern erleichtert werden, dass für Neubauten bei Einhaltung der neuen Festsetzungen ein erleichtertes Genehmigungsverfahren (Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO) durch die Bauherren angewendet werden kann.

Zwecks Ortsrandabrundung wird auch das Flurstück Nr. 251 im Südosten mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Hier ist bisweilen unklar, weshalb dieses Grundstück außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans lag, obwohl die Erschließungsanlagen (Studierweg) bis in Höhe des heutigen Wohnhauses ausgebaut sind. Nach Ortseinsichtnahme kommt man auch zu dem Ergebnis, dass es eindeutig zum Bebauungszusammenhang zu rechnen ist, weshalb seine Einbeziehung im Rahmen der vorgenommenen Planänderung als gerechtfertigt angesehen werden kann.

Anders dagegen verhält es sich mit den beiden Flurstücken Nrn. 654 und 654/1 im

Südwesten. Auf beiden Flurstücken, die eindeutig im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen und bislang auch nicht zum überplanten Bereich gehörten, wurden zwei Wohnhäuser genehmigt. Wie aus dem Lageplan ersichtlich wird, stellen diese Wohnhäuser „Ausreißer“ dar und tragen nicht zu einer harmonischen Ortrandbildung bei. Zudem wurde damit an die Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg herangerückt, ohne dass entsprechende Immissionsbelange im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für diesen sensiblen Bereich abgeprüft werden konnten. Aus diesem Grund werden die beiden Grundstücke auch weiterhin nicht in den Geltungsbereich aufgenommen und verbleiben im Außenbereich. Der Bestandsschutz wird dadurch nicht angetastet.

Insgesamt liegen also städtebauliche Gründe in entsprechend gewichtigem Maße vor, die eine Änderung des Bebauungsplans unter Beachtung von § 1 Abs. 3 BauGB (Aufstellungsgebot) rechtfertigen.

Das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans ist damit begründet.

I.2 Ziele und Zweck der Planänderung

Ziel der Planänderung ist es, unter Maßgabe nachfolgender Punkte das erforderliche Planungsrecht zu schaffen:

- Beibehaltung der bisherigen Art der Nutzung (Dorfgebiet), klare Abgrenzung der Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten, Festplatz, Festhalle)
- Anpassung des Verlaufs einzelner Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen sowie Einbeziehung eines Grundstücks innerhalb des Bebauungszusammenhangs in den Geltungsbereich
- Überprüfung und Aktualisierung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Rechtssicherheit
- Sicherung eines ökologisch bedeutsamen Baumbestands
- Hinweise zu Kampfmittelverdachtsflächen

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung innerhalb des Ortsteils geschaffen werden.

Die Stadt Kitzingen macht für dieses Änderungsverfahren von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a Abs. 2 BauGB wie folgt Gebrauch:

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

- **Keine Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

- **Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zu-

lässige Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist und kein Ausgleichsflächenbedarf entsteht.

Im Übrigen werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt. Es wird weiterhin ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt, die überbaubaren Flächen werden lediglich an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst. Bestehende Freiflächen bzw. nicht bebaubare Teilflächen werden klar abgegrenzt und somit die oben beschriebenen städteplanerischen Defizite beseitigt.

Mit der Änderung im beschleunigten Verfahren soll hier dem Bedarf nach ausreichendem Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Dem Gebot der Zurückhaltung für bauliche Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen zu Wohnzwecken wird gleichzeitig Rechnung getragen.

I.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Kitzinger Ortsteil Sickershausen, am Südostrand des Bebauungszusammenhangs.

Von der Änderung sind die Flurstücke Nrn. 1, 2, 5, 5/2, 6, 7, 9, 9/1, 9/2, 9/3, 5, 209 (Teilfläche), 248 (Teilfläche), 249, 249/1, 249/2, 249/3, 250, 251, 252, 253, 254 (Teilfläche), 255, 615, 618, 620, 639 (Teilfläche), 656, 657, 658, 661 (Teilfläche) und 662 (Teilfläche) der Gemarkung Kitzingen-Sickershausen betroffen.

Die Grundstücke weisen ein schwaches Gefälle in nordöstliche Richtung auf. Die Höhenlage beträgt ca. 198-203 m üNN.

Die Größe des Geltungsbereichs der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 27.500 qm.



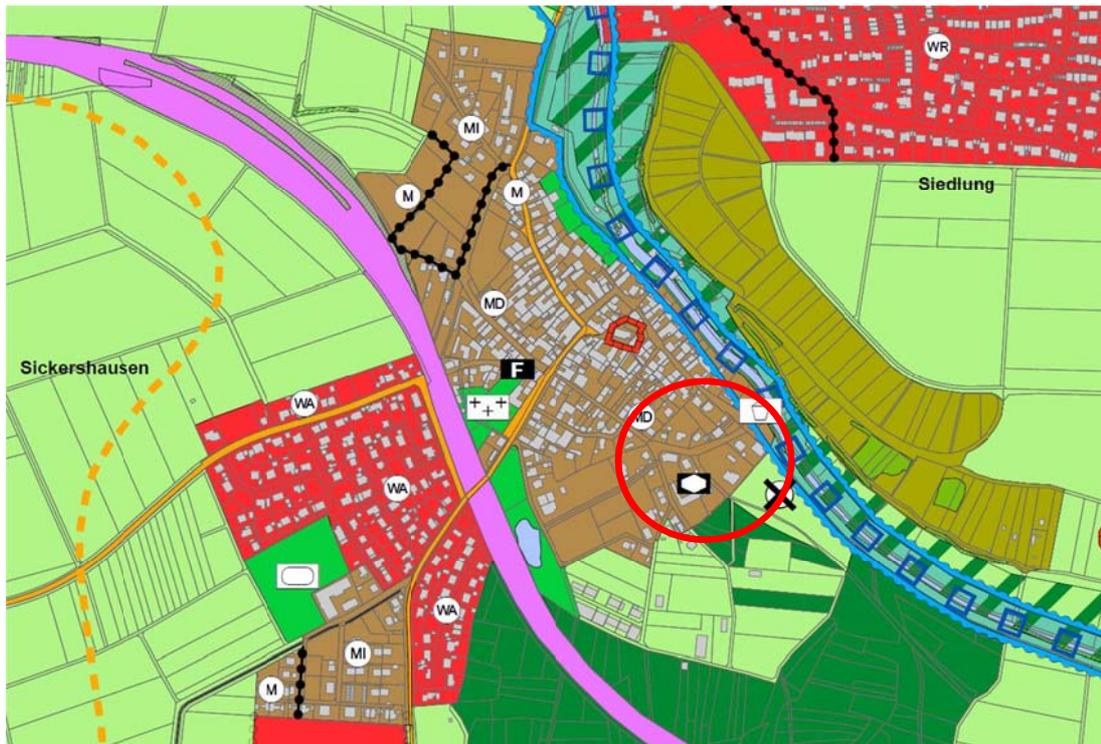
Die räumliche Lage des Änderungsbereichs in Kitzingen-Sickershausen (Quelle: BayernViewer, 2015)

I.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die von der 1. Änderung betroffenen Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum, lediglich die Verkehrsflächen sowie die Gemeinbedarfsflächen einschl. der Grünfläche befinden sich in öffentlicher Hand. Eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse wird durch die Planänderung nicht ausgelöst.

I.5 Vorbereitende Bauleitplanung, Regionalplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (Digitale Neufassung 2014, wirksam mit Bekanntmachung vom 17.10.2014) ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits als Dorfgebiet-Fläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (Stand 08/2014)

Regionalplanerische Belange werden nicht berührt, da keine Veränderung der bisherigen Grundzüge der Planung stattfindet. Es findet auch keine Neuausweisung eines Wohnbaugebietes außerhalb der bislang überplanten Flächen statt. Mit der 1. Änderung werden die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Region (2) Würzburg insbesondere im Hinblick auf die Wohnfunktion der Stadt Kitzingen und ihrer Ortsteile beachtet.

II. Inhalt der Planänderung

II.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO wird unverändert beibehalten. Zwecks Konkretisierung der künftig im Änderungsbereich nur noch zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen. Weil das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht nicht für derartige Nutzungen geeignet ist, wird der Ausschluss damit begründet.

Des Weiteren werden auch Vergnügungsstätten und wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Dies erfolgt vor allem vor dem Hintergrund, dass der Änderungsbereich zwar noch vom „Altort“ und seinem dörflichen Charakter eine gewisse „ländlich-dörfliche“ Prägung erfährt, die betroffenen Grundstücke auf Grund ihrer Ortsrandlage jedoch nicht für die ausgeschlossenen Nutzungen in Frage kommen.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken werden jeweils die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse durch Einschrieb in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Grundflächenzahl für das Dorfgebiet wird gem. § 17 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Die Möglichkeit ihrer Überschreitung um 50 v.H. durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon unberührt. Die Geschossflächenzahl beträgt max. 1,2.

Ebenfalls zum Maß der baulichen Nutzung zählt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Diese wird – wie bisher – auf höchstens zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Einschriebe in der Nutzungsschablone gelten gleichermaßen für alle MD-Flächen im Geltungsbereich.

Die überbaubaren Flächen ergeben sich im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung mittels Baugrenzen. Um die bisherigen Vor- und Rücksprünge auszugleichen, wurden die Baugrenzen in der Regel parallel zum Straßenverlauf innerhalb der Baugrundstücke ausgewiesen. Damit wird den Bauherren entsprechende Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke oder bei Erweiterungsmaßnahmen im Bestand eingeräumt.

Gegenüber der bisherigen Planfassung wird die Zulassung von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen als zulässig festgesetzt. Es stehen keine städtebaulichen Gründe dagegen, solche baulichen Anlagen, insbesondere Garagen, wie bisher nur ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zuzulassen, wenn diese Grenzen neben dem Hauptgebäude dafür kaum noch Raum zur Verfügung stellen.

Für den Planbereich der 1. Änderung ist eine Bebauung in offener Bauweise – analog zum Bestand in der Umgebung – festgesetzt. Seitliche Grenzabstände gem. Landesvorschriften sind damit einzuhalten. Eine Abweichung davon ist auf dem Eckgrundstück „An der Sicker / Schulstraße“ zulässig, da hier die besondere Grundstücksgröße im Verhältnis zu den übrigen Baugrundstücke im Plangebiet sehr klein ausfällt: Hier wurden die Baugrenzen entsprechend an die äußeren Grundstücksgrenzen zur Verkehrsfläche hin verlegt, sodass die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO bis zur Mitte der Verkehrsfläche liegen dürfen.

II.3 Sonstige städtebauliche Festsetzungen

Für die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen werden außer dem jeweiligen Nutzungszweck keine weiteren Festsetzungen getroffen. Die hier relevanten Nutzungszwecke sind: „Dorfgemeinschaftshaus“ (Festhalle/Sickerhalle), „Feuerwehr“, „Kindergarten“ und „Festplatz“.

Schließlich werden auch ortsgestalterische Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich vornehmlich auf die Dachgestaltung (Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial, Dachaufbauten), jeweils von Hauptgebäuden sowie den Garagen einschl. Carports und Nebenanlagen.

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer einschl. Krüppelwalmdächer festgesetzt. Andere Dachformen, wie etwa Flach- oder Pultdächer, entsprechen nicht den historischen Dachformen des Ortes und sind daher nicht zu-

lässig, zumal durch die mögliche Nachverdichtung teilweise der Ortsrand betroffen ist und insofern dieses Ortsbild bewahrt werden soll. Die Dachneigung kann dabei in einem Spektrum von 20-45° frei gewählt werden.

Weiterhin sind Festsetzungen über die Gestaltung der unbebauten Flächen und die Einfriedung der Grundstücke getroffen. Bei den Einfriedungen wird auf Grund der Randlage des Plangebietes am Ortsrand dem Sicherheitsgedanken insofern Rechnung getragen, dass Einfriedungen (nicht geschlossen und keine Mauern) bis zu einer Höhe von 2,0 m zwischen den einzelnen Baugrundstücken bzw. zum Außenbereich hin zulässig sind. Lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine maximale Höhe von 1,5 m, bezogen auf das bestehende Grundstücksgelände, einzuhalten. Auf Grund des Dorfgebiet-Charakters ist je Gebäude nur eine Antennen-Anlage zulässig sowie die Untersagung jeglicher Werbeanlagen, um das Ortsbild und den hier konkret betroffenen Ortsrandbereich optisch nicht negativ zu beeinflussen.

II.4 Umweltbelange und Artenschutz

Der Bereich des Planänderungsgebietes wurde bisher bereits als Dorfgebiet mit überwiegender Wohnbebauung genutzt; Teilflächen sind als Gebäudeflächen und Erschließungsbereiche bereits versiegelt.

Die vorhandenen Grünflächen befinden sich hauptsächlich im Anschluss an die Wohngebäude in Form von privaten Haus- und Nutzgärten. Sie werden intensiv genutzt oder aber liegen teilweise brach, sodass die natürlichen Bodenverhältnisse bereits verändert sind. Größere zusammenhängende Grünbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Einziges Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs ist der Graben für den Überlauf des westlich gelegenen Sickershäuser Sees am Bahndamm. Besondere siedlungsklimatische Austauschfunktionen für das Dorfgebiet bestehen nicht.

Das Gebiet weist aufgrund der innerdörflichen Lage und der Vorbelastungen (Verkehrslärm durch Bahntrasse) für Natur und Landschaft lediglich eine geringe Bedeutung auf.

Naturnahe Biotope oder Nutzungstypen und gesetzlich geschützte oder schützenswerte Biotopbestände und Lebensstätten sind nicht vorhanden. Der größere waldartige Baumbestand am Ost- bzw. Südostrand des Plangebiets wird nicht von der Planänderung berührt.

Allerdings befinden sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 618 östlich des Feuerwehrgerätehauses mehrere erhaltenswerte Grünstrukturen in Form von Sträuchern und Einzelbäumen. Diese werden innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche gesichert.

Der Stadt Kitzingen liegen keine Informationen über das Vorhandensein besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vor. In jedem Fall sind bei Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Schutzgebiete gemäß Artikel 12 bis 16 und 23 des BayNatSchG sowie Gebiete ge-

meinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 20 ff. BayNatSchG innerhalb des Netzes Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzgegenstände wie Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sind ebenso wie Bau- oder Bodendenkmäler von der Planung nicht betroffen.

Vorhandene Grünstrukturen innerhalb der Baugrundstücke sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Sofern einzelne Grünstrukturen aufgrund der beabsichtigten Nutzung nicht erhalten werden können, sollen die entfallenden Grünstrukturen gleichwertig innerhalb der jeweiligen Grundstücke gemäß Pflanzliste zum Bebauungsplan ersetzt werden.

Es ist Aufgabe des Bauherrn, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück auf eigene Kosten zu verwirklichen und zu erhalten.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 1a BauGB als bereits erfolgt und zulässig; sie sind folglich nicht zu kompensieren.

Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zudem nicht zu erwarten.

Aufgrund der bisherigen zulässigen Nutzung des Gebiets als Wohngebiet mit privaten Nutzgärten und Bahnlärm ist von Vorkommen von geschützten Arten nicht auszugehen; die Habitatausstattung der vorhandenen Grünflächen ist nur als mäßig zu bezeichnen; ungestörtere Lebensräume sind nur außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Einige ubiquitäre Vogelarten nutzen den Geltungsbereich dennoch potenziell als Brutrevier oder als Nahrungsraum. Andere Vogelarten (gemeinschaftsrechtlich bzw. streng geschützt, besonders geschützt) sind lediglich als Nahrungsgäste oder Überfluggäste potentiell zu erwarten.

Für sie ergeben sich durch die weiterhin zulässige Nutzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Weitere Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die aufgrund ihrer Verbreitung in Bayern oder vorhandener Lebensraumtypen potentiell im Gebiet vorkommen können, wie z. B. Zauneidechsen oder Fledermäuse sind aufgrund der fehlenden spezifischer Habitatausstattung und Biotopqualität von der Änderung der Bebauungsplans nicht betroffen. Es ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

II.5 Anlagen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung

Durch die Planänderung werden keine Veränderungen der bestehenden öffentlichen Verkehrserschließungsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgelöst. Die Baugrundstücke können an die bestehenden Abwasserkanäle in der Schulstraße und dem Studierweg angeschlossen werden.

Die ausreichende Lösch- und Trinkwasserversorgung (max. 48 m³/h) sowie Strom bzw. Erdgas wird ebenfalls über die vorhandenen Leitungen der Licht-, Kraft- und

Wasserwerke Kitzingen zur Verfügung gestellt.

Die ausreichende Erschließung einer im Plangebiet möglichen „Hinterliegerbebauung“ ist im jeweiligen Bauantragsverfahren vom Antragsteller nachzuweisen.

II.6 Immissionen

a) Landwirtschaftliche Nutzung, Tierhaltung

Mit Immissionen durch Tierhaltung ist im Änderungsbereich derzeit nicht zu rechnen. Da es sich jedoch um ein festgesetztes Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO handelt – wie auch im bebauten Umfeld – können ggf. in der Zukunft derartige Immissionen auftreten, da eine landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Tierhaltung in solchen Gebieten grundsätzlich zulässig ist und somit Beeinträchtigungen in entsprechendem Rahmen zu dulden sind.

b) Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge

Erhöhte Immissionen durch Verkehrslärm (Kraftfahrzeuge) sind sowohl durch die Gebietslage als auch durch die veranlasste Änderung des Bebauungsplans ebenfalls nicht zu befürchten. Das Gebiet liegt am Ortsrand und wird nicht von örtlichen oder überörtlichen Hauptstraßen mit entsprechend relevantem Verkehr tangiert. Vielmehr findet überwiegend Anwohnerverkehr statt, in untergeordnetem Umfang kommt es zu An- und Abfahrtsverkehr bei Veranstaltungen in der Festhalle bzw. auf dem Festplatz. Insofern bedarf es diesbezüglich auch künftig keiner aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs.

c) Verkehrslärm durch Bahnbetrieb

In einer Entfernung von ca. 160 bis 180 m zum Westrand des Plangebiets verläuft bogenförmig die Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg. Die Stadt Kitzingen strebte in den Jahren 2004/2005 eine Überplanung des Bereichs zwischen der Bahnstrecke und dem hier zu ändernden Bebauungsplan zum Zwecke der Ausweisung eines Wohngebiets an (Entwurf des Bebauungsplans Nr. 73 „Sickershausen – Seeweg“). Das Bauleitplanverfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen. Im Verfahren wurde durch das Büro Wölfel, Würzburg, eine Schallimmissionsprognose über die Bahnlärmimmissionen erstellt (AZ. Y076/25 vom 06.03.2006). Dabei wurden verschiedene Varianten mit und ohne aktiven Lärmschutz sowie mit Lärmsanierungsmaßnahmen der Bahn dargestellt und rechnerisch bewertet.

Zusammengefasst kommt die Prognose im Fall der geringsten Schutzmaßnahmen, also für den Fall, dass der Bahnlärm nahezu ungehindert auf das damalige Plangebiet trifft, zu folgendem Schluss: Der für ein allgemeines Wohngebiet relevante Orientierungswert der zulässigen Verkehrslärmimmissionen (gem. DIN 18005) für die kritische Nachtzeit (22-6 Uhr) beträgt 45 dB(A), bzw. gem. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) 49 dB(A). Ohne aktive Schutzmaßnahmen kann der Nachtwert nicht eingehalten werden. Erst bei Errichtung einer 2,0 m hohen Schallschutzwand nähert sich der Immissionspegel am östlichen Rand (Flurstücke Nrn. 654 und 659) einem Wert von 50 dB(A).

Für die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Sickershausen – Schulstraße“ wurde kein gesondertes Immissionsgutachten erstellt, da nicht mit neuer Wohnbebauung an die Bahnstrecke herangerückt wird. Da jedoch eine Vorbelastung anzunehmen ist, wird das Thema hier dennoch entsprechend gewürdigt. Aus

der zuvor genannten Schallimmissionsprognose ergibt sich also für das Plangebiet, dass keine erheblichen oder das Wohnen besonders beeinträchtigende Immissionen durch den Bahnbetrieb einwirken. Lediglich die Grundstücke am Westrand (Flurstück Nrn. 251, 252 und 658) können zur Nachtzeit eine geringfügige Überschreitung der Immissionspegel von ca. 1-2 dB(A) gem. Ableitung aus dem o.g. Wölfel-Gutachten erfahren. Zur Reduzierung der Immissionen und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich. Es lassen sich jedoch durch Anordnung der Schlafräume zur bahnabgewandten Seite, nämlich nach Nordosten hin, bereits ausreichende Verhältnisse erzielen.

III. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung bereits baulich genutzter Flächen handelt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

IV. Kampfmittel

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans ist seit vielen Jahrzehnten bebaut und es haben bereits umfassende Eingriffe in Grund und Boden stattgefunden. Hinweise auf vorhandene Kampfmittel haben sich dabei bislang nicht ergeben.

Durch die PD Bohr- und Sondiergesellschaft mbH, Dettelbach, wurde 2014 eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelkartierung und Gefährdungseinschätzung des gesamten Stadtgebietes vorgenommen.

Das Stadtgebiet wurde nach den Erkenntnissen der Luftbildauswertung in eine dreistufige Gefährdungsklassifizierung eingeteilt. Die Ergebnisse der Luftbildauswertung und der Einstufung in Gefährdungsklassen führen zur Erstellung eines Maßnahmenkataloges mit Vorgaben für die vor und während Untergrundeingriffen anzuwendenden kampfmitteltechnischen Begleit- und/oder Beräumungsmaßnahmen.

Für den Planbereich wurde auf Grund der Auswertung eine Verdachtsfläche ermittelt (Einstufung als Klasse C) und im zeichnerischen Teil dargestellt. Klasse C bedeutet hier:

Es liegen konkrete Hinweise auf Kriegseinwirkungen durch Abwurf-, Infanterie- oder Artilleriemunition vor. Im Bewertungsareal sind ein oder mehrere der folgenden Punkte luftbildsichtig erkennbar oder archivalisch bzw. durch Zeitzeugen dokumentiert:

- *bombardierte Bereiche (Bombentrichter, Gebäudeschäden)*
- *Geschützstellungen*
- *Mannlocher*
- *Schießstände*

- Brand- oder Sprengplätze

Es handelt sich im vorliegenden Fall nach Luftbildauswertung nur um ehemalige Schützenstellungen und sog. „Mannlöcher“, nicht um gezielt bombardierte Flächen oder Objekte. Insofern wird hier nicht mit zwangsläufig mit Bombenblindgängern zu rechnen sein.

Dennoch kann eine grundsätzliche Kampfmittelfreiheit nicht garantiert werden. Bei baulich relevanten Eingriffen in den Boden wird daher eine baubegleitende Überwachung durch einen Kampfmittelexperten empfohlen, um das Risiko möglichst zu minimieren.

Sollten im Zuge der geplanten Bebauung bzw. bei Bodeneingriffen Kampfmittel aufgefunden werden, sollte dies unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Arbeiten an der Fundstelle sind sofort bis auf weitere Anweisung der Fachstellen einzustellen.

V. Auswirkungen der Planänderung

Hinsichtlich Infrastruktur, Erschließung, Ver- und Entsorgung oder Bodenordnung ergeben sich keine kostenmäßigen Auswirkungen für die Stadt Kitzingen.

Die Kosten für das Änderungsverfahren trägt soweit die Stadt Kitzingen.

VI. Flächenbilanz

Dorfgebiet (MD)	16.770 qm	davon 5.300 qm Nettobauland
Gemeinbedarfsfläche	6.160 qm	
öffentliche Grünfläche	410 qm	
Wasserflächen	200 qm	
Verkehrsflächen	3.960 qm	
SUMME	27.500 qm	(Geltungsbereich)

* * *