



Stadt Kitzingen
Landkreis Kitzingen

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“



Begründung
zum Entwurf vom 05.11.2015



Stadt Kitzingen

**Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen**

aufgestellt:2015
geändert: ...

Bearbeitung:

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen
Tel. 09321/26 800-50
Fax 09321/26 809-050

Gudrun Rentsch, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin SRL

Sylvia Haines, Dipl.-Ing. (FH) MSc.
Architektin BDB, Stadtplanerin

1	Anlass für die Aufstellung bzw. Teiländerung des Bebauungsplanes	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Rechtliche Grundlagen	4
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	6
2.5	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen	7
3	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	7
4	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	12
4.6	Grünordnerische Festsetzungen	12
4.7	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	13
5	Erschließungskosten	14
6	Flächenbilanz	14
7	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	15
8	Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis	16
9	Anhang	16
9.1	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP)	16

1 Anlass für die Aufstellung bzw. Teiländerung des Bebauungsplanes

Anlass der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen, das Grundstück Fl.Nr. 6121, Gemarkung Kitzingen, planungsrechtlich neu zu ordnen. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“. Anstelle der bisher innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Mehrfamilienhausbebauung soll eine an die heutige Nachfragesituation angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Ziel ist es, die bereits erschlossene Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser nachzukommen. Die Stadt Kitzingen folgt damit dem Ziel der Innenentwicklung und leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Darüber hinaus besteht die Chance, den Stadtteil „Siedlung“ weiter aufzuwerten und nachfrageorientierten Wohnraum (neues Wohnen für Familien) entsprechend der Zielsetzung des „Integrierten Handlungskonzepts Kitzingen-Siedlung“ aus dem Jahr 2008 sowie des „Wohnraumkonzepts 2030“ zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Qualifizierung der Wohnbaufläche geschaffen werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 118 V vom 31.8.2015 I 1474
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch G v. 24.4.2015, 73

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des innerörtlichen Grundstücks Fl.Nr. 6121 geschaffen. Es werden somit vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt.

Weitere Voraussetzungen zur Anwendung des Beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden wie folgt erfüllt:

- Der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei der für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Fläche von 4.586 m² getroffenen Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit ca. 1.834 m² deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.

Die Stadt Kitzingen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a 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

Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wird gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

▪ **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 zulässige Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2015 gefasst.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2).

Die Stadt Kitzingen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan der Region Würzburg als Mittelzentrum innerhalb eines ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, festgelegt. Die Stadt liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung südöstlich des Oberzentrums Würzburg.

Weitere Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

Strukturräumliche Entwicklung, Siedlungsentwicklung

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist anzustreben, nachteilige Auswirkungen der Verdichtung zu vermeiden. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Oberzentrum Würzburg und geeignete Gemeinden an den Verkehrs- und Siedlungsachsen, die vom Oberzentrum ausgehen. Bei Erweiterungen von Siedlungsflächen ist eine hinreichende und gesicherte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anzustreben. (RP A.II 1.2 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3 (Z))
- Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden. (LEP zu 3.3 (B))
- Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden. (RP A.II 2.2 (Z))
- Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sollen Wohnbaugebiete in günstiger Zuordnung zu den Arbeitsplätzen ausgewiesen werden. (RP B.II 3.1 (Z))
- In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden. Vor allem bei Neuplanungen soll eine günstige Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen angestrebt werden. (RP B.II 3.2 (Z))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 3.2 (Z))
- Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. (LEP zu 3.2 (B))

- Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden. (RP B.II 2.3 (Z))
- Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden. (RP B.II 3.2 (Z))

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ sollen bedarfsgerechte Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung bereitgestellt und eine bestehende Wohnbaufläche aktiviert werden.

Mit der Entwicklung der noch unbebauten Fläche in innerörtlicher Lage verhindert die Stadt Kitzingen eine weitere Zersiedelung der Landschaft am Ortsrand und trägt dem landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung durch eine vorrangige Nutzung von Baulandreserven Rechnung.

Durch die Festsetzung der Bauweise sowie durch grünordnerische Festsetzungen kann darüber hinaus die Qualität des Wohnumfeldes verbessert werden.

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

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 17.10.2014) ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Bebauungsplan ist das Gebiet entsprechend des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

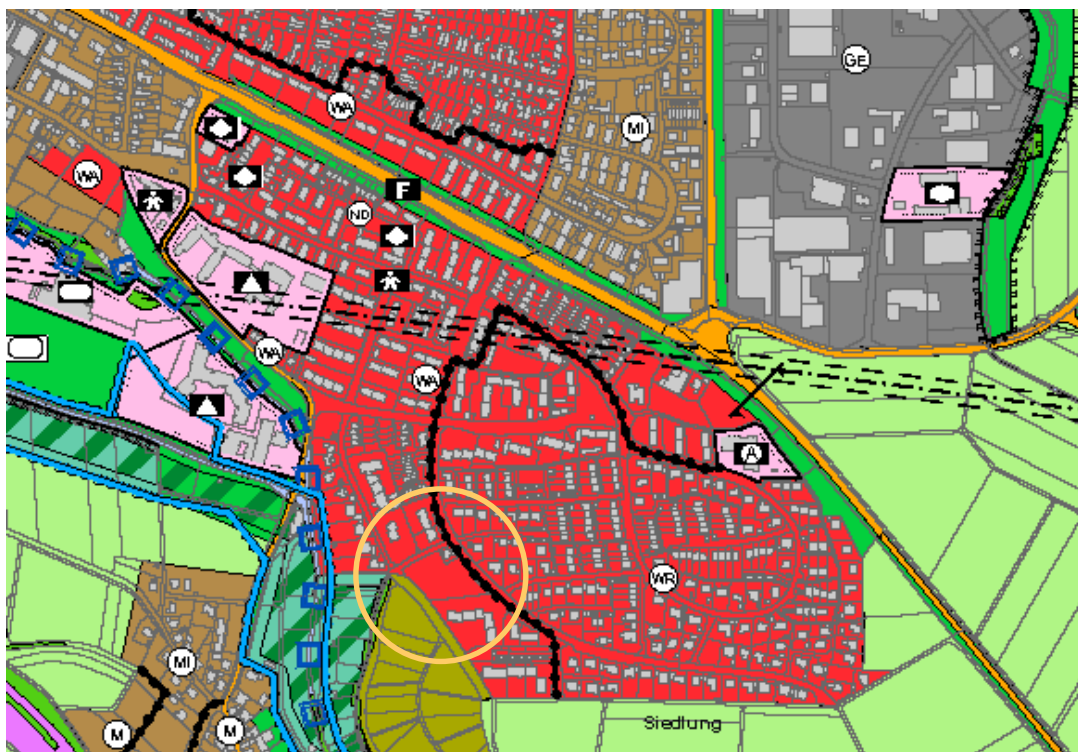


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen, unmaßstäblich

2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Konkrete Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der

Stadt Kitzingen nicht vor. Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Kitzingen trifft für den Geltungsbereich keine Aussage, da sich dieser in innerörtlicher Lage befindet.

Direkt westlich des Geltungsbereiches liegen ausgedehnte, strukturarme und intensiv genutzte Weinbergsflächen. Entlang der Weinbergsfläche auf den westexponierten Talhängen des Sickerbachs ziehen sich in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Hecken (Biotop-Nr. 6227-0041-001-005).

Weitere Schutzgebiete nach § 20 ff. BNatSchG sowie Bau- und Bodendenkmäler befinden sich nicht innerhalb oder in räumlicher Nähe des Geltungsbereichs und sind somit von der Planung nicht betroffen.

2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ mit einer Größe von ca. 0,53 ha liegt im Südosten der Stadt Kitzingen am südwestlichen Rand des Stadtteils „Siedlung“. Das Plangebiet befindet sich in einem bereits bebauten Umfeld. Im Norden, Osten und Süden grenzen Wohngebäude an das Gebiet an. Im Westen grenzt ein Flurweg, der von einer Hecke begleitet wird, an. Weiter westlich befinden sich Weinbauflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- Flurnummer 6121
- Flurnummer 6121/25
- Flurnummer 6120 (Teilfläche)
- Flurnummer 6100 (Teilfläche)

Das Grundstück Fl.Nr. 6121 befindet sich im Eigentum der Kitzinger Baugesellschaft mbH. Nach Vermessung und Abmarkung der neuen Baugrundstücke sollen diese an Bauinteressenten weiter veräußert werden. Das Grundstück Fl.Nr. 6121/25 befindet sich in privatem Eigentum. Die Grundstücke Fl.Nrn. 6120 und 6100 befinden sich im Eigentum der Stadt Kitzingen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Böhmerwaldstraße im Norden (Fl.Nr. 6120)
- Böhmerwaldstraße im Osten (Fl.-Nr. 6100)
- Wohngrundstück im Süden (Fl.Nr. 6121/12)
- Flurweg im Westen (Fl.Nr. 513)

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich im Nordosten bereits ein Einfamilienhaus (F.Nr. 6121/25). Bei dem Grundstück Fl.Nr. 6121 handelt es sich um eine unbebaute Wiese mit wenigen Sträuchern und Bäumen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine raumprägende Baumreihe.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden um ca. 7,50 m ab. Es befindet sich auf einer Höhe zwischen 219,00 m üNN und 211,50 m üNN. Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze befinden sich Böschungen.

Das Plangebiet ist über die Böhmerwaldstraße gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im weiteren Verlauf in Richtung Norden bindet die Böhmerwaldstraße an die Mainbernheimer Straße (B 8) an.

3 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Naturräumlich gehört das Plangebiet der naturräumlichen Einheit „Steigerwaldvorland (137 A) an, die sich zwischen dem Maintal und dem Steigerwald als flachwellige Ebene erstreckt. Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Naturraums „Steigerwaldvorland“, angrenzend an den Naturraum der Maintalhänge (133-B).

Klimatisch ist der westliche Teil des „Steigerwaldvorlandes“ eines der trockensten und sommerwärmsten Gebiete in Bayern. Der mittlere jährliche Niederschlag beträgt im Norden des Naturraums etwa 540 mm, im Osten etwa 730 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur ca. 8°C. Das bisher überwiegend unbebaute Planungsgebiet übernimmt für die umgebenden Siedlungsbereiche kleinräumig Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet. Die vorhandenen Gehölze dienen punktuell der Frischluftentstehung.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes. Ca. 100 m westlich fließt der Sickerbach, der ca. 1,2 km westlich in den Main mündet.

Als geologische Schicht steht der Untere Keuper mit seinen sandig-tonig-kalkigen Schichten an. Als Bodenart ist schwerer Lehm (LT5V 46/44) vorhanden. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird als mittel bewertet. Die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist gering. Als Bodentyp ist Pararendzina, flachgründig auf kalk- und sandkornreichem Gestein vorhanden.

Die Freifläche innerhalb der Bebauung hat nur untergeordnete Bedeutung als siedlungsnaher Freiraum, sie dient vielmehr als Übergang zur freien Landschaft. Die westlich angrenzenden Weinbergsflächen sowie das Sickertal als siedlungsnaher, landschaftlicher Erholungsraum sind direkt vom Plangebiet zugänglich.

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum ist die Grünfläche in die umgebende Bebauung eingebunden.

Um den rechtlichen Anforderungen an den Artenschutz gerecht zu werden, wurde eine Abschichtung des planungsrelevanten Artenspektrums auf der Basis vorhandener Daten für das Planungsvorhaben durchgeführt (vgl. Anlage 1).

Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern für das Plangebiet nicht verzeichnet. Strukturelle Voraussetzungen für Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht gegeben.

Potenzielle Vorkommen einzelner siedlungsgebundener Vogelarten können dort nicht generell ausgeschlossen werden. Brutnachweise liegen jedoch nicht vor und sind unwahrscheinlich.

Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse sind innerhalb des Geltungsbereichs zwar punktuell vorhanden aber aufgrund des hohen Nutzungsdrucks durch Haustiere in der Umgebung nicht genutzt.

Mit dem Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten ist nicht zu rechnen.

Erhebliche Störwirkungen für (potentielle) Artvorkommen durch die geplante bauliche Nutzung sind aufgrund

- des Fehlens von Fledermausquartieren im Planungsgebiet
- des Erhalts der südlichen Baumreihe sowie die Festsetzung weiterer Baumpflanzungen im Planungsgebiet
- des nur punktuell Vorkommens geeigneter Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse
- erheblicher Vorbelastung durch hohe Nutzungsfrequenz in den angrenzenden Siedlungsbereichen durch Verkehrsaufkommen, Verkehrslärm, Fußgänger, Haustiere
- des Erhalts vermutlich bevorzugter Lebensräume in der freien Landschaft (struktureiche Lebensräume im Maintal sowie im Sickertal)

nicht zu erwarten.

Erforderliche Gehölzrodungen werden außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, bauh vorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung werden nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Anfang September bis Ende Februar, durchgeführt.

Standardmäßig finden nach Stand der Technik im öffentlichen Straßenraum insektenfreundliche Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen Verwendung.

Somit können **Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote** des § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

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

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen

Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Erhaltungs- und Pflanzgeboten trägt die städtebauliche Planung dazu bei, die zukünftigen Nutzungen vertraglich in die Umgebung einzubinden.

4.1 Städtebauliches Konzept

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

- flächensparendes, ressourcenschonendes und verdichtetes individuelles Wohnen
- kompakte Bauweise
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- Hohe Wohn- und Freiraumqualität
- Zusammenführen unterschiedlicher Wohnformen (individuelles Wohnen - Geschosswohnungsbau im Umfeld)
- Soziale Durchmischung, differenzierte Altersstruktur (im Stadtteil)
- kostengünstiges Bauen

baulich zu entwickeln, wurden im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfs durch das Büro Konrad und Burger verschiedene Erschließungs- und Bebauungskonzepte entwickelt.

Aufbauend auf den Konzepten wurde die Erschließung- und Bebauung des Gebiets im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs weiter konkretisiert:

Vorgesehen ist eine Bebauung des Planungsgebiets mit ca. 9 Einzel- oder Doppelhäusern. Die nördlichen Grundstücke werden von der Böhmerwaldstraße aus erschlossen. Zur Erschließung der weiteren Grundstücke wird eine neue Stichstraße, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt ist, ergänzt. Diese bindet im Osten an die östlich des Plangebiets verlaufende Böhmerwaldstraße an und führt in Ost-Westrichtung in das Gebiet. Ein Wendeplatz markiert den Endpunkt der neuen Erschließung und dient zugleich als Quartiersplatz.

Mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, der Festsetzung geneigter Dächer und den festgesetzten Wandhöhen kann ein einheitlicher Quartierscharakter gesichert werden, der dennoch große Flexibilität bietet.

Aufgrund des vorhandenen Geländegefälles weicht das Eingangsniveau deutlich von dem Gartenniveau ab. Dieser Höhenversatz kann durch einen Gebäudesockel, einen Split-Level, oder einen geschosshohen Versatz ausgeglichen werden.



Abbildung 2: Schnittführung, unmaßstäblich

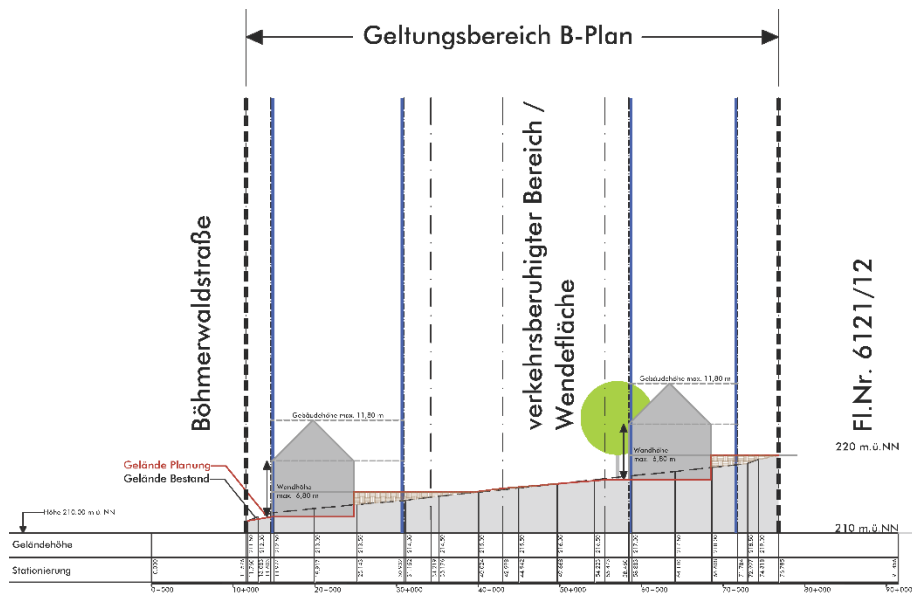


Abbildung 3: Schnitt A.A, Bebauung mit geschosshohem Versatz, unmaßstäblich

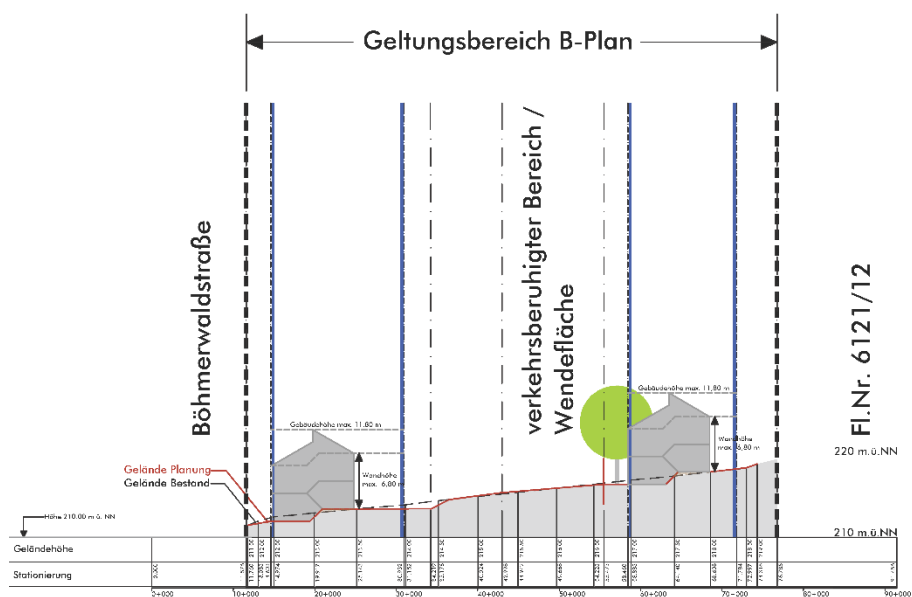


Abbildung 4: Schnitt A.A, Bebauung mit Split-Level, unmaßstäblich

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen. Es entspricht somit dem geplanten Charakter des Baugebietes und greift gleichzeitig die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ auf.

Ausgeschlossen wird im Bebauungsplan die Errichtung von Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig wäre. Damit wird der Lage des Planungsgebietes in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägtem Umfeld im Ortsrandbereich Rechnung getragen. Die Ansiedlung einer Tankstelle mit dem damit verbundenen Verkehr würde zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Bebauung führen und die beabsichtigte Einbindung in die städtebaulichen Strukturen und vorhandenen Nutzungen gefährden.

4.3 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 dieses innerörtlichen Grundstücks 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.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung über die Vorgabe 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 über die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe sowie der maximal zulässigen Gesamthöhe bei Gebäuden mit Pultdach, bezogen auf den tiefsten Punkt des natürlichen talseitigen Geländes geregelt. Die Festsetzung erfolgt, um ein einheitliches Einfügen der einzelnen Baukörper in das geneigte Grundstück zu gewährleisten.

In Verbindung mit der Festsetzung der Dachform und Dachneigung wird dadurch eine Einbindung in die umgebende Bebauung und die Orientierung an den Geländebeziehungen sichergestellt.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ausreichend bestimmt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

4.4 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 bestehenden Bebauung östlich des Plangebiets sowie an der heutigen Nachfragesituation. Die künftigen Gebäude können als Einzel- oder Doppelhäuser ausgeführt werden.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden werden gleichzeitig überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) festgesetzt, die in West-Ost-Richtung orientiert, über die geplanten Grundstücke der späteren Baugrundstücke hinausgehen. Dadurch kann eine weitgehend hangparallele Bebauung sichergestellt und dennoch eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebiets erhalten werden.

Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen, werden mit dem Ziel, die örtlichen Grundstücksverhältnisse (Zuschnitt, Flächenverfügbarkeit) für die beabsichtigte Nutzung bestmöglich auszuschöpfen, 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 im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (BauNVO, BayBO) und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern die festgesetzten Abstände zu den Grundstückszufahrten eingehalten werden.

4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Böhmerwaldstraße. Die Anbindung des Planungsgebietes an das gemeindliche Straßennetz wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - gewährleistet. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung weist eine Gesamtbreite von 6 m auf und mündet in einen Wendepunkt.

Durch eine Teilung der Fläche in eine Fahrbahn und Gehwege/Stellplätze können die durch die festgesetzte Verkehrsfläche in der Böhmerwaldstraße entfallenden öffentlichen Stellplätze kompensiert werden.

Im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität bei der Einteilung der späteren Grundstücke, wird die genaue Lage der einzelnen Nutzungen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan noch nicht verbindlich vorgegeben. Sie kann im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt werden.

Die Grundstücke entlang der Nordgrenze des Planungsgebietes werden direkt von der Böhmerwaldstraße aus erschlossen.

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) in der Böhmerwaldstraße angeschlossen. Die Netze sind auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem. Die entlang der Nordgrenze des Planungsgebietes verlaufenden Grundstücke werden direkt an den bestehenden Kanal in der Böhmerwaldstraße angeschlossen. Die weiteren Grundstücke werden an einen Kanal im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angeschlossen, der in den bestehenden Kanal in der Böhmerwaldstraße mündet. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund des vorhandenen Mischsystems nicht sinnvoll.

Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser werden in die gemeindliche Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dazu, das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und verzögert in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten bzw. vor Ort zu versickern.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung der privaten Freiflächen innerhalb des Baugebietes werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaum-/Obstbaumhochstämmen und Hecken hinsichtlich Artenverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; als Anhaltspunkt für die Pflanzenverwendung befindet sich in den textlichen Hinweisen außerdem eine Artenliste, in der Empfehlungen für die verschiedenen Pflanzmaßnahmen formuliert sind.

Die Bepflanzung gewährleistet eine anspruchsvolle Durchgrünung und Gliederung sowie randliche Eingrünung des Baugebietes. Die Maßnahmen tragen außerdem zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Gestaltung der Bereiche, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Vor allem entlang der Böhmerwaldstraße und entlang der neuen Erschließungsstraße, tragen grünordnerische Maßnahmen zu einer Aufwertung der öffentlichen Räume sowie zu einer hohen Wohnumfeldqualität bei.

Die festgesetzte Pflanzung einer versetzt angeordneten klein- oder schmalkronigen Laubbaumreihe in einer möglichst einheitlichen Baumart im Bereich der neuen Erschließungsstraße sowie die festgesetzte Pflanzung klein- oder schmalkroniger Laubbäume mit möglichst regelmäßigen Abständen entlang der nördlichen Böhmerwaldstraße leistet einen Beitrag zu einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum.

Die Pflanzflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung zu Zwecken der Versickerung von Oberflächenwasser ist dabei zulässig.

Durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für die raumprägende Laubbaumreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 6121 wird die bereits gute Eingrünung des Planungsgebietes langfristig gesichert. Gleichzeitig hat der Bereich Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Tierarten, der durch diese Maßnahme erhalten wird.

Eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen mit der Bebauung des Gebiets sowie der Ersatz ausfallender Bäume durch Nachpflanzungen sind vorgeschrieben; die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt eine zügige Begrünung.

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und nicht befahrene Wegeflächen gewährleistet eine Wasserrückhaltung und schafft die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes.

Durch die vorliegende Änderung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung und somit die maximal zulässige Versiegelung von Flächen innerhalb des Planungsgebietes nicht wesentlich erhöht. Da sich das Nutzungsmaß des Änderungsbereiches insgesamt somit nur geringfügig verändert und Eingriffe hier bereits vor dieser planerischen Entscheidung zulässig waren, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Rahmen dieser Planung nicht erforderlich.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten werden bauzeitliche Beschränkungen und der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel im öffentlichen Straßenraum als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.7 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Zugunsten einer weitgehenden Flexibilität werden Vorschriften zur baulichen Gestalt lediglich in Bezug auf Dächer, Materialien und Farben, Dachaufbauten, Solaranlagen und Sonnenkollektoren, Geländeänderungen 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 oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° sowie Pultdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 25° zulässig. Dächer sind mit Ziegeln, Dachsteinen und Metalldeckungen in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen auszuführen. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld und entspricht den landschaftstypischen Vorgaben.

Für untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus andere Dachformen und –neigungen zulässig. Für Dächer von Garagen und Carports ist zusätzlich eine Ausführung mit Flachdach zulässig. Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist eine extensive Begrünung zulässig. Diese ergänzenden Festsetzungen dienen der Schaffung einer erweiterten Gestaltungsfreiheit für untergeordnete Bauteile, Garagen und Carports, da diese die städtebauliche

Struktur nicht wesentlich bestimmen. Die 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 Eingriffes in den Boden.

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.

5 Erschließungskosten

Öffentliche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebiets sind erforderlich. Die Planung dient der Bereitstellung von Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser, anstelle der bisher zulässigen Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur ist eine Ergänzung der bestehenden Erschließung in Form einer Stichstraße mit Wendepunkt erforderlich. Die Anbindung der Stichstraße an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt im Bereich der östlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 6121. Die Stichstraße mündet im Bereich einer bestehenden Parkbucht in die Böhmerwaldstraße ein. Dadurch entfallen in der Böhmerwaldstraße ca. 3 öffentliche Stellplätze. Diese können im Bereich der neuen Erschließungsstraße kompensiert werden.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die Planung nicht zu erwarten, so dass die bestehenden Erschließungsanlagen der Böhmerwaldstraße, die im Norden und Osten direkt an das Plangebiet angrenzen, ausreichend dimensioniert sind.

6 Flächenbilanz

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

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
Allgemeines Wohngebiet	0,46	87
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,07	13
Gesamtfläche	0,53	100

7 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat am ... beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Klettenberg Süd“ im Vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ in der Fassung vom ... wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt:

...

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Verwaltungs- und Bauausschusses vom ... die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Klettenberg Süd“ in der Fassung vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

8 Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 118 V vom 31.8.2015 I 1474

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch G v. 24.4.2015, 73

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2014/15): P14/15 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN 2013, in Kraft getreten am 1.09.2013

und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG: Regionalplan der Region Würzburg (Region 2), zuletzt geändert durch die Elfte Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 19. Juli 2013: Kapitel B X „Energieversorgung“ (ohne Abschnitt 3 „Windenergieanlagen“) in Kraft getreten am 14. Mai 2013

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Kitzingen: Neuzeichnung 2014, Beschlussfassung zur Neubekanntmachung vom 29.08.2014

9 Anhang

9.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP)