

STADT KITZINGEN | NR. 89 „SÜDLICHER HAMMERSTIELWEG“

Landkreis Kitzingen  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Begründung zum Entwurf vom 30.11.2017

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

## AUFTRAGGEBER



Stadt Kitzingen  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

Kitzingen, den 30.11.2017

.....  
Siegfried Müller,  
Oberbürgermeister Stadt Kitzingen

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

.....  
Gudrun Rentsch,  
Landschaftsarchitektin bdl. Stadtplanerin

Gudrun Rentsch,  
Landschaftsarchitektin bdl. Stadtplanerin

Sylvia Haines,  
Architektin BDB. Stadtplanerin

Kerstin Martin  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

## BEARBEITUNG

# INHALT

<b>1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen	5
2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben	7
2.3 Flächennutzungsplan	9
2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	10
2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets und angrenzende Nutzungen	11
<b>3. Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
3.1 Städtebauliches Konzept	12
3.2 Art der baulichen Nutzung	14
3.3 Maß der baulichen Nutzung	15
3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	17
3.6 Immissionsschutz	20
3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
<b>4. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag</b>	<b>23</b>
4.1 Rechtliche Zielvorgaben	23
4.2 Fachliche Ziele des Umweltschutzes und des Naturschutzes für das Plangebiet	24
4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	26
4.4 Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung	38
<b>5. Erschließungskosten</b>	<b>39</b>
<b>6. Flächenbilanz</b>	<b>41</b>
<b>7. Hinweise zum Aufstellungsverfahren</b>	<b>41</b>
<b>8. Daten- und Rechtsgrundlagen</b>	<b>42</b>
<b>9. Anhang</b>	<b>45 ff.</b>
9.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	
9.2 Schalltechnische Untersuchung	
9.3 Baugrundgutachten	

## 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen, der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser nachzukommen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Kitzingen liegt auch nach der Ausweisung des Baugebietes Buddental auf einem hohen Niveau. Die Stadt kann derzeit keine Bauplätze zur Verfügung stellen (Stand: Oktober 2017). Die geplante Erweiterung des Baugebiets Buddental um weitere 10 Bauplätze wird diesem Umstand nur unzureichend Rechnung tragen.

Die Stadt Kitzingen hat daher die Erweiterung des Baugebiets südlich des „Unteren Hammerstielwegs“ (Bebauungsplan Nr. 87) beschlossen.

Die ausgewählte Fläche wurde im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2006-2008 als wichtige Potentialfläche für Wohnen herausgearbeitet und ist bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Standort stellt einen der wenigen Erweiterungsstandorte für die Stadt Kitzingen im Bereich der Einfamilienhausbebauung dar. Weitere Flächen finden sich nur noch in Hoheim, Sickershausen sowie Repperndorf und sind damit nicht mehr an die Kernstadt angegliedert.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuem Bauland für Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung in integrierter Lage geschaffen werden. 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.

## 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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) 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 Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (hier: Unterer Hammerstielweg) anschließen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Sinne des § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10 000 Quadratmeter. Das Verfahren zur Aufstellung wurde bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 wird voraussichtlich bis zum 31. Dezember 2021 gefasst. Daher kann nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) § 13 a BauGB entsprechend angewendet werden.

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

- 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.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 § 13 b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a 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.

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ wird nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB im Beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2017 gefasst und am 30.11.2017 erneut 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 Raumes mit besonderem Handlungsbedarf, festgelegt.

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))
- In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. (RP B.II 1.1 (G))
- Im südlichen und östlichen Teil der Region soll eine günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden. (RP B.II 1.2 (Z))
- Folgende Gemeinden sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig: alle zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte ... (RP B.II 1.5 (Z))
- Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Wohnbaugebiete in guter Zuordnung zu den Arbeitsplätzen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen auszuweisen. (RP B.II 3.1 (G))

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ sollen bedarfsgerechte Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung bereitgestellt werden.

Der ausgewählte Standort gewährleistet eine Anbindung der neuen Wohnbauflächen an geeignete Siedlungseinheiten sowie eine gute Zuordnung zu den Wohn- und

Arbeitsstätten, den zentralen Einrichtungen, den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen.

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

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

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Kitzingen sieht als Ziel die Nutzung des gesamten Areals zwischen den ehemaligen Larson Barracks und der Bahnstrecke als Wohngebiet mit gemischt genutzten Anteilen vor. Unter dem Begriff „Klingenberg“ sollen insbesondere junge Familien sowie Pendler angesprochen werden.

## 2.3 Flächennutzungsplan

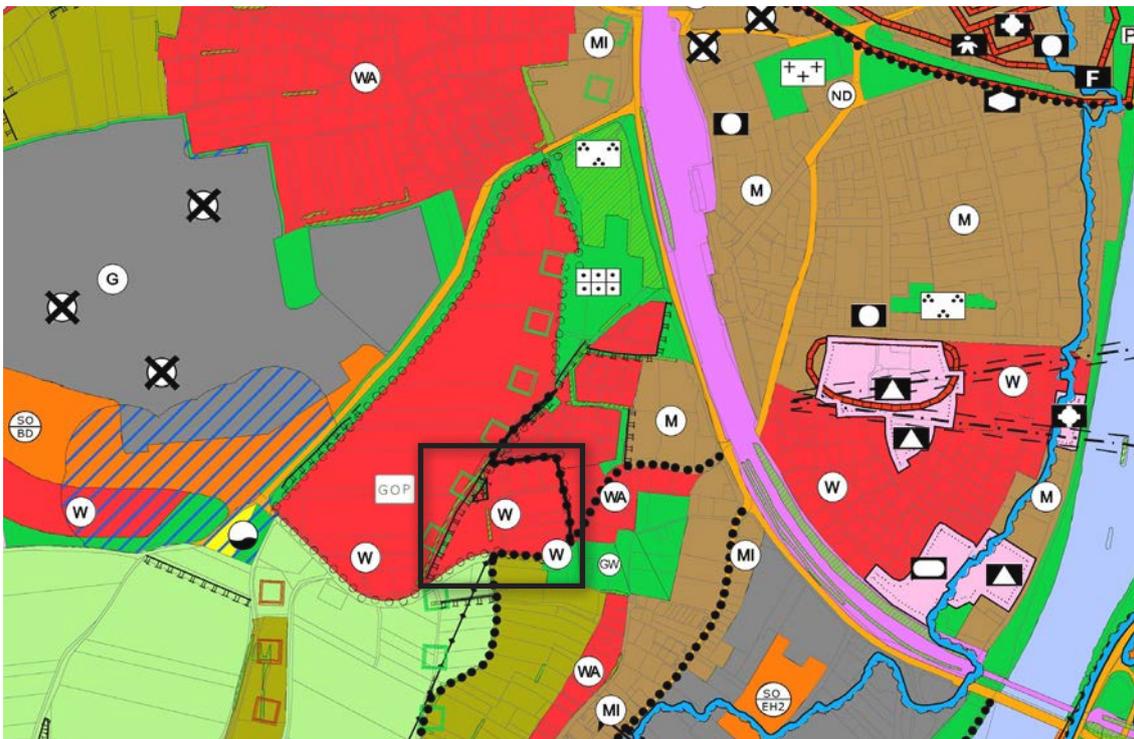


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen; unmaßstäblich

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (41. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015) ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Der Bebauungsplan ist damit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Entlang des westlichen Randes des Planungsgebiets soll gemäß Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen eine durchgängige Grünachse aus standortangepassten Gehölz- und Biotopstrukturen für die Naherholung geschaffen werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft ein Flurweg mit Begleitgrün (Hammerstielweg), der den südlichen Landschaftsraum mit den nordwestlich des Planungsgebiets gelegenen „Oberen Anlagen“ verbindet. Dieser bildet bereits eine durchgängige Grün- und Wegeachse mit Biotopstrukturen, die in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst sind (Biotop-Nr. 6226-1042-005, 6226-1042-004, 6226-1042-008, 6226-1042-002, 6226-0148-001).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in den westlichen Teilbereichen der Grundstücke Fl.Nrn. 1654 und 1653 öffentliche Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Das Grundstück Fl.Nr. 1652 ist bereits als öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird nachrichtlich übernommen, so dass insbesondere der Erhalt des in diesem Bereich kartierten Biotops (Biotop-Nr. 6226-1042-006) gewährleistet ist. Die Grundstücke Fl.Nrn. 1651 und 1649 sind als private Grünflächen festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine Anbindung an den bestehenden Flurweg außerhalb des Bebauungsplans, in Form der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg), gesichert.

Das im Planungsgebiet kartierte Biotop (Biotop-Nr. 6226-1042-007) kann aus Gründen einer angemessenen Verdichtung und effizienten Flächenausnutzung nicht erhalten werden. Aufgrund der Sicherung und Aufwertung der westlich angrenzenden Flächen (Teilfläche Fl.Nr. 1654) können allerdings innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans potenziell gleichwertige Ersatzstrukturen in unmittelbarer Nähe geschaffen werden.

Südlich des Planungsgebiets, entlang des Frohnbergwegs verlaufen weitere in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Hecken (Biotop-Nr. 6226-1042-009, 6226-1042-014 und weitere), so dass ein wirksamer Biotopverbund besteht sowie langfristig gesichert werden kann.

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

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen den Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung weitgehend entsprochen.

## **2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets und angrenzende Nutzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ mit einer Größe von ca. 2,92 ha liegt im Südwesten der Stadt Kitzingen am südwestlichen Rand des Baugebiets „Hammerstiel“. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km.

Der Bahnhof Kitzingen und damit ein Anschluss an den öffentlichen Personennah-/ und Fernverkehr befindet sich in weniger als 1 km Entfernung.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße, die nach etwas 400 m in die Westtangente mündet und die übergeordneten Verbindungsstraßen nach Würzburg und Nürnberg sowie die Bahnunterführung in Richtung Bahnhof/Innenstadt anbindet. In Richtung Nordwesten bindet die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße an den Steigweg/Leilachweg und damit an den Golfplatz an.

Unweit östlich des Plangebiets befindet sich ein Lebensmittelversorger sowie ein Getränkemarkt. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, öffentliche Verwaltungen etc. sind in max. 1,5 km zu erreichen. Der „Innopark“ als Arbeitsplatzstandort mit Potenzial befindet sich ebenfalls in weniger als 1 km Entfernung nordwestlich des Plangebiets. Im Westen bindet das Planungsgebiet an die freier Landschaft an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1646,1646/1, 1647, 1648, 1649, 1651, 1652, 1653, 1654, 1654/1, 1655, 1655/1, 1656, 1657, 1658, 1659, 1659/1 und 1659/2. Die Grundstücke Fl.Nrn. 1646, 1647, 1648, 1649 und 1651 befinden sich in privatem Eigentum. Alle weiteren Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Kitzingen und sind somit verfügbar.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Max-Fromm-Straße (Fl.Nr. 1642) und das Grundstück Fl.Nr. 1642/12 im Norden; den Hammerstielweg (Fl.Nr. 1644/2) im Westen; die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße (Fl.Nrn. 1630, 1630/1) im Süden und die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 1640, 1640/3, 1640/4, 1641 sowie das Grundstück Fl.Nr. 1642/7 im Osten.

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 14 m ab. Es befindet sich auf einer Höhe zwischen 228,00 m üNN und 214,00 m üNN. Entlang der westlichen und in Teilen entlang der südlichen Grenze sowie innerhalb des Geltungsbereichs (im Bereich des kartierten Biotops) befinden sich Böschungen.

### 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
- kompakte Bauweise
- kostengünstiges Bauen
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- Hohe Wohn- und Freiraumqualität

baulich zu entwickeln, wurden im Rahmen eines städte-



Abb. 2: Städtebauliches Konzept, unmaßstäblich

baulichen Entwurfs verschiedene Erschließungs- und Baukonzepte entwickelt.

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

Vorgesehen ist eine Bebauung des Planungsgebiets mit ca. 33 Einzelhäusern. Die drei großen, nördlichen Grundstücke (WA 2) sind bereits von der Max-Fromm-Straße aus erschlossen. Sie befinden sich in privatem Eigentum, so dass eine evtl. Teilung bzw. Erschließung unabhängig von der weiteren Entwicklung funktionieren muss. Vorgesehen ist eine Teilung der Grundstücke in jeweils zwei Parzellen mit privaten Zufahrten innerhalb der jeweiligen Grundstücke. Hierdurch kann eine angemessene bauliche Dichte auch in dem Bereich erreicht werden, der aufgrund der Eigentumssituation aktuell nicht in vollem Umfang verfügbar ist.

Zur Erschließung des südlichen Bereichs (WA 1) wird eine neue Ringstraße, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festge-

setzt ist, ergänzt. Diese bindet im Südwesten an die südlich des Plangebiets verlaufende Johann-Adam-Kleinschroth-Straße an und führt in Richtung Norden in das Gebiet. Untergeordnete Stichstraßen, die an den neuen Erschließungsring anbinden, dienen der weiteren Erschließung des flächensparend und damit kleinteilig parzellierten Gebiets.

Ein umlaufender grüner Ring mit einem feinmaschigen Fußwegenetz komplettiert die Erschließung und bindet das angrenzende Wohngebiet sowie die Landschaftsräume an. Darüber hinaus sichert der Grünring eine hohe Wohnumfeldqualität.

Aufgrund der unweit östlich des Planungsgebietes verlaufenden Bahnlinie wirken Emissionen auf das Gebiet ein, die eine lärmorientierte Ausrichtung der Schlafräume verlangen. Die vorgeschlagenen Baukörper stehen mit der Gebäudelängsseite parallel zum Hang, so dass eine Anordnung der Schlafräume in den westlichen Gebäudebereichen möglich ist. Die Gärten befinden sich ebenfalls vorzugsweise in den lärmabgewandten südwestlichen Grundstücksteilen. Geneigte Dächer, insbesondere Satteldächer mit Firstrichtung parallel zum Hang (Nord-Süd-Richtung) tragen zu einer weiteren Schallabschirmung bei.

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

Aufgrund des vorhandenen Geländegefälles weicht das Eingangsniveau ggf. von dem Gartenniveau ab. Dieser Höhenversatz kann durch einen Gebäudesockel und/oder durch Aufschüttungen/Abgrabungen ausgeglichen werden.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen. Es entspricht somit dem geplanten Charakter des Baugebietes und greift gleichzeitig die Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 87 „Unterer Hammerstielweg“ auf.

Ausgeschlossen werden im Bebauungsplan die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO), die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. Damit wird der Lage des Planungsgebietes in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld im Ortsrandbereich Rechnung getragen. Die Ansiedlung o.g. Betriebe würde zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Bebauung führen und die beabsichtigte Einbindung in die städtebaulichen Strukturen und vorhandenen Nutzungen 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.

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 geregelt. Die Festsetzung erfolgt, um ein einheitliches Einfügen der einzelnen Baukörper in das geneigte Gebiet zu gewährleisten. In Verbindung mit der Festsetzung der Dachform und Dachneigung wird dadurch eine Einbindung in die umgebende Bebauung und die Orientierung an den Gelände- verhältnissen sichergestellt.

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

### 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 bestehenden Bebauung nördlich und östlich des Plangebiets sowie an der heutigen Nachfragesituation. Die künftigen Gebäude können im WA 1 als Einzelhäuser und im WA 2 als Einzel- oder Doppelhäuser ausgeführt werden.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden werden gleichzeitig überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) festgesetzt, die über die geplanten Grundstücksgrenzen der späteren Baugrundstücke hinausgehen. Dadurch kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung 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. Eine Ausrichtung der Gebäude und der Firste in Nord-Süd-Richtung ist aus Immissionsschutzgründen allerdings zu empfehlen und wird als textlicher Hinweis aufgenommen.

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 Baugrenzen sowie der Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Carports zulässig, sofern die festgesetzten Abstände zu den Grundstückszufahrten eingehalten werden. Lediglich innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Carports kann auf die Herstellung eines Stauraums zwischen Grundstückszufahrten und Garagen- bzw. Carportzufahrten verzichtet werden, da die Festsetzung dieser Flächen ausschließlich im Bereich der Wendeanlagen der Stichstraßen erfolgt.

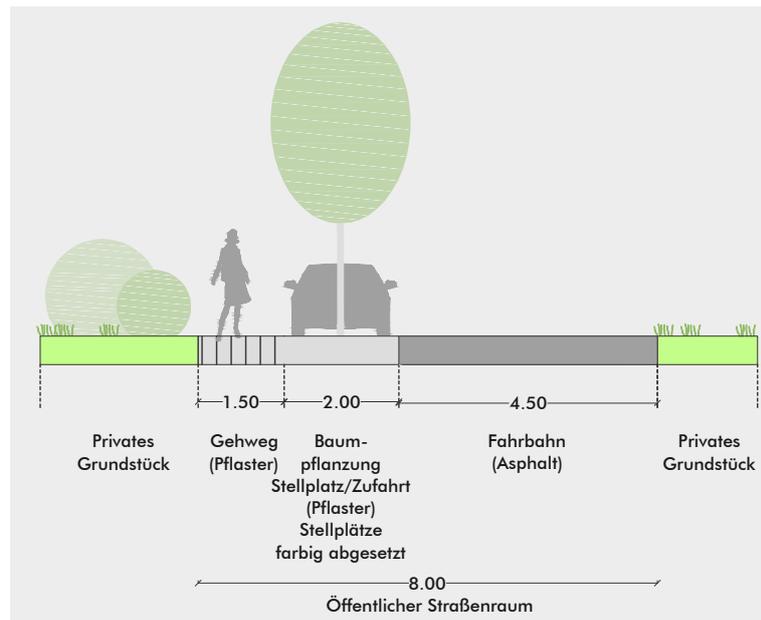


Abb. 3: Schemaschnitt Straßenraum Ringstraße, unmaßstäblich

### 3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

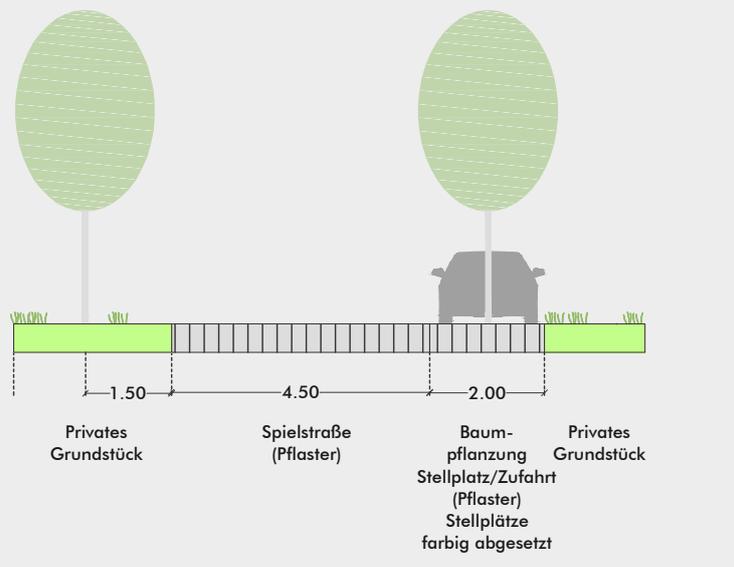
Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße. Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist bereits über die Max-Fromm-Straße erschlossen.

Die Anbindung des Planungsgebietes an das gemeindliche Straßennetz wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - gewährleistet. Die geplante Ringstraße weist eine Gesamtbreite von 8 m auf und gliedert sich in einen Gehweg, eine Fläche für Stellplätze und Baum-pflanzungen sowie eine Fahrbahn (vgl. Abbildung 4).

Öffentliche Stellplätze für Besucher sind somit in ausreichender Anzahl im öffentlichen Straßenraum gesichert.

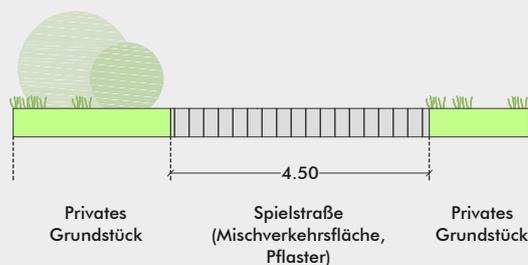
Für die Einmündungen der geplanten Ringstraße in die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006; Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßentwurf) ein Sichtfeld einzuhalten. 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.

Abb. 4: Schemaschnitt Straßenraum „Anger“ (Spielstraße), unmaßstäblich



Im östlichen Bereich ist die Nord-Süd-Verbindung der Ringstraße als Anger ausgebildet. Die gemischt genutzte Verkehrsfläche besitzt einen einseitigen Streifen für Baumpflanzungen und Stellplätze und ist im Übrigen durchgängig gepflastert, so dass die Ausweisung einer Spielstraße möglich ist. Auf den angrenzenden privaten Grundstücken sichern Pflanzgebote den Eindruck eines begrünten Angers.

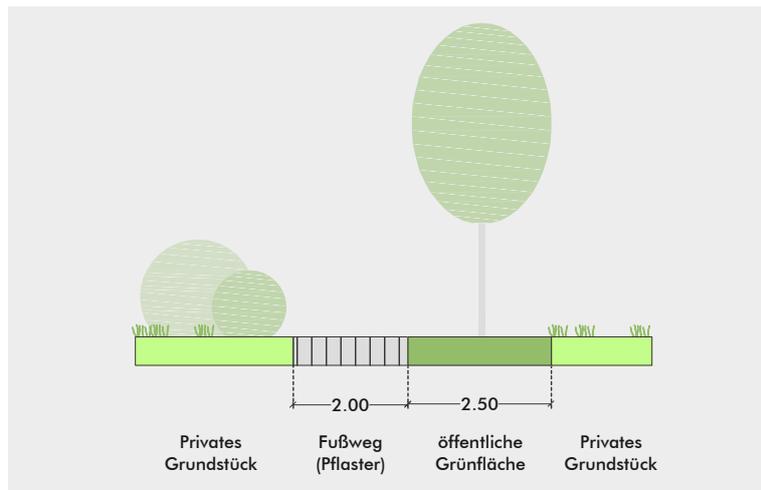
Abb. 5: Schemaschnitt Straßenraum Stichstraße, unmaßstäblich



Die untergeordneten Stichstraßen weisen eine gemischt genutzte Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,50 m auf und münden jeweils in eine Wendeanlage.

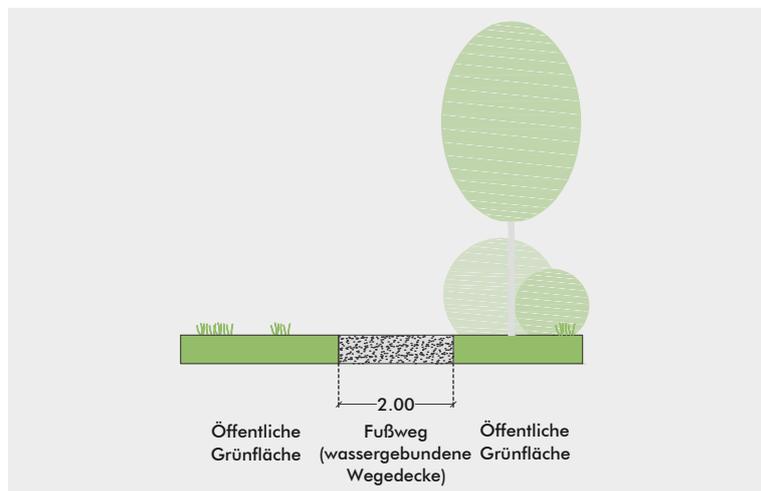
Die Wendeplätze sind dimensioniert auf ca. 6 x 12 m und sind damit ausreichend für die Befahrung mit PKW und Rettungsfahrzeugen. Da die Länge der Stichstraßen geringer als 50 m ist, ist darüber hinaus ein Rückwärtsfahren auch für Müllfahrzeuge zumutbar.

Abb. 6: Schemaschnitt Fußweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), unmaßstäblich



Die festgesetzten Fußwege sichern die Vernetzung des Planungsgebietes mit der Umgebung. Sie besitzen eine Breite von ca. 2 m und weisen einen ca. 2,50 m breiten Randstreifen auf, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Damit kann eine wegbegleitende Begrünung hergestellt und eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet werden.

Abb. 7: Schemaschnitt Fußweg (zeichnerischer Hinweis), unmaßstäblich



Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die Fußwege zur Wahrung einer weitgehenden Flexibilität im Hinblick auf ihre exakte Lage als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie sollen naturnah mit einer wassergebundenen Decke gestaltet sowie in die Randeingrünung des neuen Wohngebiets eingebunden werden.

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) in der Johann-Adam-Kleinschroth bzw. der Max-Fromm-Straße angeschlossen. Die Netze sind auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem. Sämtliche Grundstücke werden an den bestehenden Mischwasserkanal in der Max-Fromm-Straße angeschlossen. Das Kanalnetz wird durch neue Kanäle im Bereich der geplanten Verkehrsflächen sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen ergänzt. Ein Anschluss an das bestehende Trennsystem in der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße ist aufgrund der Höhenlage nicht möglich, daher ist auch die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem nicht durchführbar.

Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser werden in das gemeindliche Mischsystem eingeleitet. Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dazu, das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und verzögert in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten. Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers werden nicht getroffen, da gemäß Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 9.3 Baugrundgutachten zum Bebauungsplan Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ in Kitzingen, Geotechnik, Dr. Rimpel GmbH) im Baugebiet insgesamt von einem schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrund auszugehen ist, der für eine Versickerung nicht geeignet ist.

### **3.6 Immissionsschutz**

Auf das allgemeine Wohngebiet wirken Emissionen aus der Bahnlinie Würzburg - Nürnberg sowie Verkehrslärmemissionen von der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung

(siehe Anlage 2 „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 89 Südlicher Hammerstielweg“, Dipl.-Geogr. Udo Maier) wurden die Schallimmissionen ermittelt. Die maßgebliche Schallquelle stellt die Bahnlinie dar, die für nächtliche Überschreitungen des städtebaulichen Orientierungswertes verantwortlich ist. Da aktive Schallschutzmaßnahmen sowohl an der Lärmquelle als auch im Wohngebiet (aufgrund der Hanglage) nicht in Betracht kommen, werden Festsetzungen zur schallschutzoptimierten Grundrissgestaltung getroffen sowie Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude definiert.

### 3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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 einer Neigung zwischen 30° und 45° sowie Walmdächer / 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 Regen-

wasser 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.

Die Festsetzungen zur Zahl der notwendigen Stellplätze sichern die Anordnung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken. Bei Wohnungen bis 60 qm ist 1,0 Stellplatz, bei Wohnungen bis 90 qm sind 1,5 Stellplätze und bei Wohnungen über 90 qm 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Befinden sich z.B. in einem Gebäude zwei Wohnungen bis 90 qm, so sind insgesamt 3,0 Stellplätze nachzuweisen. Für den Fall, dass sich in der Summe keine ganze Zahl ergibt, ist immer der nächst höhere Wert anzunehmen (z.B. rechnerischer Bedarf 2,5 Stellplätze -> 3,0 Stellplätze erforderlich).

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.

## 4. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

### 4.1 Rechtliche Zielvorgaben

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken im Stadtgebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 BauGB). Bauleitpläne sollen neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, die Umwelt zu sichern und natürliche Lebensgrundlagen und das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen.

Dabei sind die im BNatSchG formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind (§ 1 Abs.1 BNatSchG).

So hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (§ 1 Abs. 5 BNatSchG).

Ferner sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie großflächige Grünanlagen und Grünzüge zu erhalten und dort,

wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen (§ 1 Abs. 6 BNatSchG).

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

Es sind nach dem § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu beachten. Insofern muss dem Immissionsschutzrecht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

#### **4.2 Fachliche Ziele des Umweltschutzes und des Naturschutzes für das Plangebiet**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2013, trifft folgende Aussagen, die auf das Plangebiet zutreffen:

- Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend (... , Wasser, Boden und Freiräume) erfolgen (LEP G 1.1.3).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP G 3.1).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass ... er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G; 2.2.5).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G; 3.3).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (G; 5.4.1).
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (G; 7.1.1).

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (G; 7.1.6).
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (Z; 7.1.6).

Im Regionalplan der Region Würzburg (2) finden sich keine Hinweise auf schutzbedürftige Bereiche oder besonders zu sichernde Bereiche, die planerisch zu berücksichtigen wären. Folgende umweltbezogenen Ziele, die grundsätzlich das Planungsvorhaben betreffen, werden genannt:

- Im innerörtlichen (...) Bereich (...) soll auf die Erhaltung wertvoller Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung hingewirkt werden. (B I 3.1.4)
- Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen (...) soll hingewirkt werden. (B I 3.1.5)
- Es ist von besonderer Bedeutung, die Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Der Erhaltung und/oder Fortentwicklung der charakteristischen Gestalt, der typischen Landschaftsgliederung, der landschaftsprägenden Gewässer, der standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie der landschaftstypischen Bauweisen kommt besondere Bedeutung zu. (B.I 2.2.3)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorhandene Heckenzug im Gebiet ist als Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Am westlichen Rand ist die Schaffung einer durchgängigen Grünachse aus standortangepassten Gehölz- und Biotopstrukturen für die Naherholung vorgesehen.

Folgende grundsätzliche Ziele sind genannt:

- Ortsrandeingrünung zur Einbindung neuer Baugebiete in die freie Landschaft
- Fassadenbegrünung
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum, Ver-

wendung von wasserdurchlässigen Belägen wo möglich

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Kitzingen befindet sich das Plangebiet innerhalb des Schwerpunktgebiets „Maintalhänge“. Zielaussagen sind der Erhalt und die Optimierung der komplexen Trockenstandorte an den Mainhängen als Teile regionaler und überregionaler Trockenverbundsysteme im unterfränkischen Muschelkalkzug und die vorrangige Sicherung der stark gefährdeten Flora und Fauna der Sandgebiete.

#### **4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

Im folgenden werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege betrachtet.

##### **4.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (incl. gesunde Wohnverhältnisse, Wohnumfeld)**

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, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt so weit als möglich zu vermeiden.

##### **Bestandsaufnahme**

Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Planungsvorhabens schließt im Norden sowie Osten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) an. Im Süden ist ca. 20 m südlich der Johann-Adam-Kleinschroth Straße ein Wohnhaus vorhanden. Im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gebiet dient aufgrund der Siedlungsnähe vorwiegend der Feierabend- und Wochenenderholung, insbesondere die Wegeverbindungen in die freie Landschaft werden durch Spaziergänger genutzt. Auf dem im Westen angrenzenden Wirtschaftsweg verläuft ein Hauptwanderweg der von der Innenstadt Kitzingen kommend Richtung



Abb. 8: Darstellung und Bewertung des Bestands; unmaßstäblich

Sulzfeld führt. Von Süden kommend verläuft entlang der Johann-Adam-Kleinschroth Straße der Fränkische Marienwanderweg sowie der Mainwanderweg.

Das Plangebiet ist durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen der im Süden des Geltungsbereiches verlaufenden Johann-Adam-Kleinschroth-Straße vorbelastet. Ca. 300 m westlich verläuft die Bahnstrecke Würzburg - Nürnberg. Es bestehen auch durch die Bahn verkehrsbedingte Lärmbelastungen.

#### Zu erwartende Auswirkungen

- geringe temporäre baubedingte Beeinträchtigung/Störungen der Wohnnutzung im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen)
- keine dauerhaften Beeinträchtigung der Wohnfunktion der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung
- Verkehrslärm: Der Geltungsbereich wird durch Verkehrslärm der im südlichen Bereich verlaufenden Johann-Adam-Kleinschroth-Straße und der östlich liegenden Bahnlinie belastet. Im größten Teil des Geltungsbereiches wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für den Tag eingehalten. In einem

Randstreifen zur Johann-Adam-Kleinschroth-Straße hin wird der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten, der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) sowie der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) überschritten.

- Verlust an Freiraum mit Bedeutung für Erholungs- und Wohnumfeldfunktion

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen**

- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung im Geltungsbereich
- Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades, Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- schnelle Begrünung durch Pflanzgebote im Straßenraum innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung und Vorgaben zu Pflanzqualitäten
- Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern sind nur an lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen
- direkte Wegeverbindung in benachbarte Wohngebiete und die freie Landschaft bleiben erhalten
- Der ausgewiesene Wanderweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und bleibt von der Planung unberührt

#### **Bewertung**

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet zu erwarten. Erhebliche Störungen durch die 300 m westlich verlaufende Bahnlinie durch Lärm, die das Wohlbefinden des Menschen im Planungsgebiet selbst dauerhaft stören könnten, können durch Vorgaben zur Grundrissanordnung vermieden werden.

#### **4.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

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.

### Bestandsaufnahme

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein Waldmeister-Buchenwald im komplex mit Waldgersten-Buchenwald einstellen. Diese ist jedoch aufgrund der anthropogenen Nutzung nicht anzutreffen.

Die Biotop- und Nutzungsstruktur wird durch das bestehende Wegenetz in drei Teilbereiche unterschiedlicher Biotopqualität geteilt. Im Osten ist das Plangebiet weitgehend durch einen intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich (Ackerflächen) geprägt. Im Westen haben sich hochwertige Bereiche mit Altgrasfluren entwickelt, die von Gehölzbereichen durchzogen sind. Teilweise hat Verbuschung durch Schlehenaufwuchs eingesetzt. Der nördliche Teil besteht aus einer ca. 50 m breiten Grünfläche die als Privatgarten, Nutzgarten sowie als Wiesenfläche genutzt wird. Der nordwestliche Bereich stellt eine verbuschte Fläche mit vereinzelt stehenden Obstbäumen dar.

Der von Nord nach Süd vorhandene Heckenzug ist als Biotop Nr. 6226-1042-007 (Hecken, Gebüsche und kleine Grünlandflächen am Frohnberg) geschützt und Teil einer Biotopverbundachse die sich von Nord nach Süd zieht, im Arten- und Biotopschutzprogramm als „sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche“ (Lebensraum umfasst i. d. R. Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und/oder Altgrasfluren) erfasst. Ein nordwestliches Eck ist im Ökoflächenkataster als „sonstige Fläche“ verzeichnet. 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.

Vorbelastungen der Tier- und Pflanzenwelt bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den östlichen Flurstücken im Plangebiet.

Aus der Artenschutzkartierung Bayern (ASK 2015) sind keine Vorkommen besonders planungrelevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches gemeldet.

Folgende Angaben wurden der speziellen artenschutz-

rechtlichen Prüfung des Instituts für Faunistik (November 2017, vgl. Anlage zur Begründung) entnommen:

Vermutlich erfüllen die Hecken und Gehölze, insbesondere im westlichen Teil des Plangebiets, eine Teilfunktion als Jagdhabitat und Leitstruktur für siedlungsbewohnende Fledermausarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind hingegen nicht betroffen.

Zauneidechsen konnten am Rande des Gebiets an der Böschung zur Johann-Adam-Kleinschroth-Straße und im südlichen Bereich des Biotops Nr. 6226-1042 auf Flurnummer 1654 nachgewiesen werden. Es wurden bei den Begehungen immer 2- 3 Tiere nachgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden Brutvorkommen von Dorngrasmücke sowie Goldammer innerhalb der Gehölzbereiche im Westen nachgewiesen. Ein Brutnachweis der Klappergrasmücke ist angrenzend zum westlichen Geltungsbereich, innerhalb der Hecken entlang des Weges, vorhanden. Für den Buntspecht und den Gartenrotschwanz besteht ein Brutverdacht innerhalb des nordwestlichen Gartengrundstückes. Ein Paar Rebhühner konnte im Grünland und den Gärten im nördlichen Teil des Plangebietes beobachtet werden. Alle weiteren im Eingriffsbereich festgestellten Vogelarten können als weit verbreitete und ungefährdete Arten eingestuft werden.

Vorkommen weiterer planungsrelevanter Artengruppen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen von weiteren streng geschützten Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus im Eingriffsbereich ist nicht zu erwarten.

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten sind, aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen, auszuschließen.

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

- geringe temporäre baubedingte Lärm- und Schadstoffmissionen
- Verlust von Vegetationsstrukturen mit geringer Bedeutung (Ackerflächen, Intensivgrünland, strukturarme Zier- und Nutzgärten, Grasweg) und mittlerer Bedeutung (Initialgehölze, Bäume),
- Verlust von Vegetationsstrukturen aus einem Komplex von Hecken mit Altgrasfluren auf einer Fläche von 1

ha im westlichen Teil mit hoher Bedeutung (Biotop Nr. 6226-1042-007 (Hecken, Gebüsche und kleine Grünlandflächen am Frohnberg), Teil einer Biotopverbundachse die sich von Nord nach Süd zieht, im Arten- und Biotopschutzprogramm als „sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche“

- Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die streng geschützte Arten Gebüschbrüter und das Rebhuhn
- Verlust von ca. 2500 m<sup>2</sup> potenziellem Lebensraum für Zauneidechsen

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen**

- Erhalt von privaten Grünflächen mit Verdacht auf Vorkommen von Buntspecht und Gartenrotschwanz
- Sicherung der Gehölzstrukturen im Westen durch Festsetzung als öffentliche Grünflächen im räumlichen Zusammenhang mit den westlich, nördlich und südlich anschließenden Gehölzstrukturen
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen und im öffentlichem Straßenraum mit standortgerechten hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen zur inneren Durchgrünung des Baugebietes, Strukturanreicherung sowie Vernetzung mit bestehenden Vegetationsstrukturen und Lebensräumen

#### **Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten werden bauzeitliche Beschränkungen (Gehölzrodung und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln) festgesetzt. Zum Schutz der Zauneidechsen ist ein Abschieben von Oberboden und Rodung von Wurzelstümpfen erst nach Umsiedlung der Zauneidechsen möglich. Durch Kurzhalten des Aufwuchses im Baufeld durch regelmäßige Mahd und Entfernen des Mähguts sowie Stellung eines Reptilienschutzzaunes wird verhindert dass weitere Zauneidechsen einwandern. Zum Schutz der Zauneidechsen werden diese in bereits vorbereitete planexterne Habitate umgesiedelt.

Der Lebensraumverlust für Zauneidechsen, Gebüschbrüter sowie des Rebhuhns wird durch die Neuschaffung von ca. 1 ha Lebensraum auf einer bisherigen Ackerfläche

von Teilflächen der Flurstücke 1084 und 1083 der Gemarkung Sickershausen durch die Anlage von Blühstreifen und Ackerbrache ausgeglichen.

### **Bewertung**

Insgesamt sind die Auswirkungen in der Summe auf den westlichen Teil als hoch zu bewerten, auf den östlichen und nördlichen Teil als gering.

Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer habitatoptimierender und funktionserhaltender Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) können Schädigungen und Störungen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist und sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (vgl. saP Kap. 4.2).

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Faunistik 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. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.

Den notwendigen Vorgaben zu Vermeidung und Minimierung wird durch die Festsetzungen in Kap. 9.1 sowie Hinweise in Kap. 7.1 zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

### **4.3.3 Schutzgut Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden.

#### **Bestandsaufnahme**

Nach der geologischen Karte steht im Gebiet Löß an. (Quelle: BIS-Bayern online, Geologische Übersichtskarte). Es handelt sich um gute Lößlehmböden (L4Lö 72/72) (Quelle: Bayern Atlas plus online, Daten der Bodenschätzung). Die Böden weisen im Plangebiet eine hohe Er-

---

tragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung auf. Die Speicher- und Filterkapazität der oberen Deckschichten ist ebenfalls als hoch zu bewerten.

Geringe Flächenanteile im Süden sowie Nordwesten des Geltungsbereiches sind bereits versiegelt. In diesem Bereich sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden.

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

Vorbelastungen der Böden sind infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge zu vermuten.

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

- Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Böden hoher Ertragsfähigkeit
- Versiegelung im Bereich der künftigen Bau- und Erschließungsflächen verbunden mit dem Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen
- ggf. geringe temporäre Schadstoffbelastung während der Bauphase

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen**

- schnelle Wiederbegrünung des Bodens im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen
- Hinweise auf Schutz des Oberbodens

#### **Bewertung**

Mit der Planung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Überbauung und damit der Verlust natürlicher Bodenverhältnisse im Bereich der Bauflächen von 2,18 ha vorbereitet.

#### **4.3.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

### **Bestandsaufnahme**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächen-  
gewässer vorhanden. Das geplante Vorhaben liegt nicht  
in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder  
amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes eines  
Gewässers.

Nachteilige Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaus-  
halt durch Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch  
Flächenversiegelung wird durch Maßnahmen zur Was-  
serrückhaltung im Plangebiet, auf den Baugrundstücken  
selbst, entgegengewirkt (vgl. textliche Festsetzungen Kap.  
6.1

### **4.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bo-  
denbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.

#### **Bestandsaufnahme**

Die Acker- sowie Grünlandflächen dienen der Kaltluft-  
entstehung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen dienen  
kleinräumig der Frischluftproduktion.

Die entstehende Kaltluft fließt entsprechend der Hangrich-  
tung nach Osten ab und besitzt kleinklimatische Aus-  
gleichsfunktion für die hangabwärts liegende Bebauung.  
Klimarelevante Austauschbahnen sind nicht betroffen.

Lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet sind  
nicht vorhanden.

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen mit kleinklima-  
tischer Ausgleichsfunktion durch Flächenversiegelung,  
dadurch mikroklimatische Veränderungen
- die neu versiegelten und bebauten Flächen tragen zur  
Aufheizung im Wohngebiet bei
- geringe Erhöhung von Schadstoffimmissionen durch  
nutzungsbedingte Verkehrszunahme

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negati- ver Umweltauswirkungen**

- Erhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Frisch-  
luftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Fest-  
setzung öffentlicher und privater Grünflächen

- Neupflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Baugebietes auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen
- Gewährleistung einer Durchgrünung der Bauflächen durch festgesetzte Pflanzgebote (Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperatenausgleich)
- Randeingrünung mit Gehölzen

#### **Bewertung**

- Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der insgesamt geringen klimatischen Bedeutung des Planungsgebiets als gering zu bewerten.

#### **4.3.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild (incl. Ortsbild)**

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 Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit der Ortsstruktur, dem baulichen Bestand und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

#### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kitzingen. Nach Süden und Südwesten schließt freie Landschaft an. Im Westen trennt ein ca. 300 m breiter intensiv ackerbaulich genutzter Streifen das Gelände des Innoparks, der ehemaligen Larson Barracks, ab. Südwestlich schließt ein Gehölzgürtel an. Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung an.

Das Gelände fällt von 228 mÜNN im Westen auf 216m mÜNN im Osten ab.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes dominiert intensive ackerbauliche Nutzung. Der westliche Teil stellt einen

landschaftlich reizvollen und kleinräumig strukturierten Bereich aus Altgrasfluren mit Gehölzbereichen dar. Der nördliche Teil besteht aus einer ca. 50 m breiten Grünfläche mit unterschiedlicher Nutzung, die aus privaten Kleingärten, Wiesenflächen sowie einem verbuschten Bereich mit vereinzelt stehenden Obstbäumen im Westen besteht.

Das Gebiet ist durch das vorhandene Wegenetz gut erschlossen.

Das Plangebiet ist nur von den westlich liegenden höheren Bereichen, von der östlich liegenden Siedlung sowie vom Schwanberg einsehbar.

Es sind keine wesentlichen Sichtbeziehungen zu markanten Punkten in der Umgebung vorhanden.

#### **Zu erwartende Auswirkungen**

- Verlust eines landschaftlich reizvollen Bereiches (kleinräumig strukturierte Bereiche)
- Verlagerung des Ortsrands Richtung Südwesten

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen**

- Erhalt der bestehenden Eingrünung im Westen und Südwesten
- Pflanzgebote zur Eingrünung und Einbindung in die landschaftstypischen Strukturen des Siedlungsrandes, Sicherung des Durchgrünungsgrads
- Erschließung der öffentlichen Grünflächen durch Fußwege, Erhaltung wichtiger Fußwegeverbindungen

#### **Bewertung**

Mit Erhalt und weiterer Entwicklung der Gehölzstrukturen am westlichen Siedlungsrand sowie der Begrenzung von Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung des neuen Wohngebietes in den Landschaftsraum hinreichend Rechnung getragen.

#### **4.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmale vorhanden. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden gemäß Art.8 DSchG hingewiesen. Es sind dann keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### 4.3.8 Schutzgut Fläche

##### Bestandsaufnahme

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 2,92 ha. Die darin vorhandenen Flächennutzungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Landwirtschaftliche Fläche 2,01 ha
- private Grünfläche 0,28 ha
- Biotopbestand 0,63 ha
- 

Beansprucht werden Böden mit hoher Ertragsfähigkeit.

##### Zu erwartende Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme von 1,95 ha landwirtschaftlicher Flächen für Wohnbauflächen, davon werden 0,78 ha vollständig versiegelt und 1,17 ha als Grünflächen gestaltet sowie als nicht überbaubare Freiflächen genutzt
- Flächeninanspruchnahme von 0,33 ha landwirtschaftlicher Flächen für versiegelte Verkehrsflächen
- Erhalt von 0,38 ha der bestehenden Gehölzfläche als Grünflächen im Westen und Neuausweisung von 0,26 ha Grünflächen im Nordwesten

Die Flächennutzungen nach Durchführung der Planung sind unter 6. Flächenbilanz aufgeführt (S. 44).

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen

- Sicherung der Grünflächen durch Festsetzung im Bebauungsplan
- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Planung von Grundstücksgrößen mit ca. 500 m<sup>2</sup>, geringe Fahrbahnbreiten in den Wohnstraßen
- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Festsetzung max. GRZ im allgemeinen Wohngebiet

##### Bewertung

Aufgrund der mittleren baulichen Dichte und der kleinen Grundstücksgrößen kann die Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb des Plangebietes wird aufgrund artenschutzrechtlicher Ausgleichserfordernisse notwendig.

#### 4.3.9 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, Abgrabungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher, Trinkwasserschutz).

Eine Verringerung der Strukturvielfalt hat Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirkt sich auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aus.

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

#### 4.4 Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft definiert, die in Bezug zu den örtlichen Standortverhältnissen und der geplanten baulichen Situation gebracht werden. Die planerische Zielsetzung beinhaltet:

- Sicherung wertvoller Grünbestände
- gestalterische Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und Gliederung des Straßenraums
- der Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Anschluss an bestehende Wohngebiete durch Wegeverbindungen, Erhalt Wegeverbindung in die freie Landschaft

Die im Westen vorhandenen Gehölzbestände, die Teil

eines von Nord nach Süd verlaufenden Grünzuges sind, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und mit Erhaltungsgeboten gesichert. Der im Nordwesten vorhandene Privatgarten, mit für Artenschutz wichtigen Höhlenbäumen, wird als private Grünfläche gesichert. Somit wird die bestehende Vernetzung von Vegetationsstrukturen erhalten.

Zur Randeingrünung und zur Abschirmung der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße werden im Süden entlang des Fußweges Laubbaumhochstämme gepflanzt. Zur Aufwertung und Gliederung des Straßenraums wird im Wohngebiet eine begleitende Baumreihe im Park- und Grünstreifen festgesetzt, die in den beiden von Nord nach Süd verlaufenden Straßenzügen durch Baumpflanzungen auf Privatgrund ergänzt wird. Im Bereich der Zugänge im Osten und Westen sind beidseitige Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen. Die Gehölzpflanzungen dienen zur Strukturanreicherung im Baugebiet sowie zur Vernetzung mit bestehenden Vegetationsstrukturen und Lebensräumen.

Verpflichtende Vorgaben zu Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken tragen zu einer Durchgrünung des Baugebietes sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Bei Durchführung des Bauvorhabens kommt es innerhalb des Geltungsbereiches zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die streng geschützte Arten Gebüschbrüter und das Rebhuhn. Desweiteren zu einem Verlust von ca. 2500 m<sup>2</sup> potenziellem Lebensraum für Zauneidechsen. Die 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) erfolgt durch Beachtung folgender Vorgaben: Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen wie Fällung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, von Anfang Oktober bis Ende

Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) sowie Umsiedlung der Zauneidechsen.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Verbote des § 44 BNatSchG und zur Sicherung der ökologischen Funktion sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Der Lebensraumverlust für Zauneidechsen, Gebüschbrüter sowie das Rebhuhn wird durch die Neuschaffung von ca. 1 ha Lebensraumstrukturen, wie die Anlage von Blühstreifen, Ackerbrachen sowie Heckenpflanzung und Anlage von Winterquartieren und Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse auf einer bisherigen Ackerfläche auf Teilflächen der Flurstücke 1084 und 1083 der Gemarkung Kitzingen kompensiert.

## 5. Erschließungskosten

Öffentliche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebiets sind erforderlich. Die Planung dient der Bereitstellung von Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur ist eine Ergänzung der bestehenden Erschließung in Form einer Ringstraße mit untergeordneten Stichstraßen erforderlich. Die Ringstraße mündet im Südwesten des Planungsgebietes in die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße ein. Die nördlichen Grundstücke werden über die bestehenden Erschließungsanlagen der Max-Fromm-Straße erschlossen, so dass die Verkehre günstig verteilt werden und eine maßgebliche Verkehrserhöhung nicht zu erwarten ist. Die bestehenden Erschließungsanlagen der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße sind ausreichend dimensioniert.

## 6. Flächenbilanz

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

Tabelle 1: geplante Flächennutzungen

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
	Allgemeines Wohngebiet	1,88
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich und Fußwege	0,30	10
Private Grünfläche	0,21	7
Öffentliche Grünfläche (inkl. Fußwege in öffentlichen Grünflächen)	0,53	18
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,92</b>	<b>100</b>

Tabelle 2: zugeordnete externe Maßnahmenfläche<sub>CEF</sub>

Zugeordnete externe Maßnahmenfläche <sub>CEF</sub>	Fläche in ha
Ausgleichsfläche Fl.Nrn. 1083 und 1084, Gemarkung Sickershausen	1,0

## 7. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ beschlossen und in seiner Sitzung am 30.11.2017 die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 30.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ in der Fassung vom 30.11.2017 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.201x bis xx.xx.201x beteiligt:

...

...

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ in der Fassung vom 30.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.201x bis xx.xx.201x öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Verwaltungs- und Bauausschusses vom xx.xx.201x den Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.201x als Satzung beschlossen.

## 8. Daten- und Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 2015 (GVBl. S. 296).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2012): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). Augsburg.

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

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 UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Würzburg, aktualisierter Textband. Freising.

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 Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) m.W.v. 01.01.2017 zuletzt geändert worden ist.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT/BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT-SCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSBUND: Klimaatlas von Bayern, München, 1996

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV)– Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten in der Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.02.2005 S. 258; ber. 18.03.2005 S. 896) Gl.-Nr. 791-8-1

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel. 76 V v. 31.8.2015 I 1474

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 Art. 9a Abs. 12 Bayerisches E-Government-G vom 22.12.2015 Art. 3 m.W.v. 30.12.2015 (GVBl. S. 458)

HRS Ingenieur- und Rohrleitungsbau GmbH, Kampfmitteltechnische Stellungnahme, 29. Juni 2016

INSTITUT FÜR FAUNISTIK, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Nr. 89 „Erweiterung Hammerstielweg“ in Kitzingen (BY), Oktober 2017

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2007): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtli-

chen Prüfung (saP) – Fassung mit Stand 12/2007. München.

ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG (ÖAW):  
Bebauungsplan „Am Bahn-hof“, Naturschutzfachliche Anga-  
ben zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Okto-ber  
2015

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regi-  
onalplan der Region Würz-burg 2, 1.12.1985, 8. VO zur Ände-  
rung des Regionalplans 01. März 2012

SÜDBECK, P.; BAUER, H.-G.; BOSCHERT, M.; BOYE, P.; KNIEF,  
W. (2007); Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung,  
30. November 2007 in Berichte zum Vogelschutz, Nr. 44

UMWELT., Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr.  
89 „Südlicher Hammer-stielweg, 24. Juni 2016

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERI-  
UM DES INNERN (2014/15): P14/15 Planungshilfen für die  
Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitpla-  
nung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flä-  
chennutzungsplänen und Bebauungsplänen.

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2003): Landschaftsent-  
wicklungskonzept der Region Main-Rhön.

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (1969): Bezirksverordnung  
vom 31.01.1969 über den Schutz von Landschaftsteilen im Be-  
reich der Landkreise Gerolzhofen, Kitzingen und Schweinfurt  
- Volkacher Mainschleife. Amtsblatt der Regierung von Unter-  
franken Nr. 13/1969.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG: Regional-  
plan der Region Würzburg (2), in Kraft seit 01.12.1985; zuletzt  
geändert durch die 12. Verordnung zur Änderung des Regio-  
nalplans vom 13. Dezember 2016: Kapitel B X „Energieversor-  
gung“, Abschnitt 5.1 „Windkraftnutzung“. In Kraft getreten am  
23. Dezember 2016.

STADT KITZINGEN (2011): FLÄCHENNUTZUNGSPLAN mit  
integriertem Landschaftsplan, Stadt Kitzingen: 41. Änderung,  
rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015

## **9. Anhang**

**9.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

**9.2 Schalltechnische Untersuchung**

**9.3 Baugrundgutachten**

