

# Stadt Kitzingen

## Landkreis Kitzingen

### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m.  
§ 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

### **Abwägung der Stellungnahmen**

**Stand: 09.07.2018**

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ der Stadt Kitzingen**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 01.02.2018 an der Planung beteiligt und darüber informiert, dass die Planunterlagen mit Planzeichnung und Begründung (Entwurfassung vom 16.01.2018) und Fachbeitrag Artenschutz im Zeitraum vom 12.02.2018 bis einschließlich 15.03.2018 auf der Homepage der Stadt Kitzingen zur Einsicht und zum Download öffentlich zur Verfügung gestellt wurden. Die angeschriebenen Behörden und Nachbargemeinden wurden über die Planungsabsicht der Stadt Kitzingen unterrichtet und an der Ausarbeitung der Planung beteiligt. Um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.03.2018 wurde gebeten.

| Nr. | Träger öffentlicher Belange                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Schreiben / Anregungen vom                                                       | Ohne Einwände / Anregungen | Mit Anregungen / Äußerungen |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1   | Regierung von Unterfranken<br>SG Raumordnung und Landesplanung<br>Peterplatz 9<br>97070 Würzburg                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                  |                            |                             |
| 2   | Regionaler Planungsverband Würzburg<br>Marktplatz 8<br>97753 Karlstadt a.Main                                                                                                                                                                                                                                                   | 14.02.2018                                                                       | X                          |                             |
| 3   | Landratsamt Kitzingen<br>Kaiserstraße 4<br>97318 Kitzingen<br>- Bauen und Planungsrecht<br>- Untere Naturschutzbehörde<br>- Untere Bodenschutzbehörde<br>- Technischer Umweltschutz<br>- Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft<br>- Kommunale Abfallwirtschaft<br>- ÖPNV<br>- Gesundheitsamt<br>- Kreisbrandrat Roland Eckert | 28.02.2018<br>14.03.2018<br>14.03.2018<br>14.03.2018<br>14.03.2018<br>14.03.2018 | <br>X<br>X<br><br>X<br>X   | <br><br><br>X<br>X<br>X     |
| 4   | Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg<br>Dienstort Würzburg<br>Postfach 110263<br>63718 Aschaffenburg                                                                                                                                                                                                                              | 07.03.2018                                                                       |                            | X                           |
| 5   | Staatliches Bauamt Würzburg<br>Weißenburgstraße 6<br>97082 Würzburg                                                                                                                                                                                                                                                             | 08.03.2018                                                                       | X                          |                             |
| 6   | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung<br>Außenstelle Kitzingen<br>Ritterstraße 25<br>97318 Kitzingen                                                                                                                                                                                                                |                                                                                  |                            |                             |
| 7   | Regierung von Mittelfranken<br>Luftamt Nordbayern<br>Flughafenstraße 118<br>90411 Nürnberg                                                                                                                                                                                                                                      | 09.02.2018                                                                       | X                          |                             |
| 8   | Bayernwerk Netz GmbH<br>Netzcenter Schweinfurt<br>Karl-Götz-Straße 5<br>97424 Schweinfurt                                                                                                                                                                                                                                       | 14.03.2018                                                                       | X                          |                             |
| 9   | MDN - Main-Donau Netzgesellschaft mbH<br>Hainstraße 34<br>90461 Nürnberg                                                                                                                                                                                                                                                        | 27.02.2018                                                                       | X                          |                             |
| 10  | LKW - Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH<br>Wörthstraße 5<br>97318 Kitzingen                                                                                                                                                                                                                                         | 16.02.2018                                                                       |                            | X                           |
| 11  | Fernwasserversorgung Franken<br>Fernwasserstraße 2<br>97215 Uffenheim                                                                                                                                                                                                                                                           | 12.02.2018                                                                       | X                          |                             |

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange                                                                                          | Schreiben / Anregungen vom | Ohne Einwände / Anregungen | Mit Anregungen / Äußerungen |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 12  | Ferngas Nordbayern GmbH<br>Reichswaldstraße 52<br>90571 Schwaig bei Nürnberg                                         | 12.02.2018                 |                            | X                           |
| 13  | KGN - Kommunalgas Nordbayern GmbH<br>Benzstraße 9<br>96052 Bamberg                                                   |                            |                            |                             |
| 14  | PLE doc GmbH<br>Abteilung Leitungsauskunft<br>Gladbecker Straße 404<br>45326 Essen                                   | 12.02.2018                 |                            | X                           |
| 15  | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Technische Infrastruktur<br>Niederlassung Süd<br>Schürerstraße 9a<br>97080 Würzburg | 08.02.2018                 |                            | X                           |
| 16  | Deutsche Bahn AG<br>DB Immobilien Region Südost<br>Brandenburger Straße 3a<br>04103 Leipzig                          | 28.02.2018                 | X                          |                             |
| 17  | Bund Naturschutz in Bayern e.V.<br>Kreisgruppe Kitzingen<br>Ritterstraße 16<br>97318 Kitzingen                       | 26.02.2018                 |                            | X                           |
| 18  | Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.<br>Eisvogelweg 1<br>91161 Hilpoltstein                                     |                            |                            |                             |
| 19  | Stadt Kitzingen<br>SG 63 Tiefbau<br>Kaiserstraße 13-15<br>97318 Kitzingen                                            | 16.02.2018                 | X                          |                             |
| 20  | Stadt Dettelbach<br>Luitpold-Baumann-Straße 1<br>97337 Dettelbach                                                    | 13.03.2018                 | X                          |                             |
| 21  | Stadt Mainbernheim<br>Rathausplatz 1<br>97350 Mainbernheim                                                           | 28.02.2018                 | X                          |                             |
| 22  | Stadt Marktstett<br>Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit<br>Marktstraße 4<br>97340 Marktbreit                          |                            |                            |                             |
| 23  | Stadt Ochsenfurt<br>Hauptstraße 42<br>97199 Ochsenfurt                                                               | 12.03.2018                 | X                          |                             |
| 24  | Markt Großlangheim<br>Schwarzacher Straße 4<br>97320 Großlangheim                                                    | 12.03.2018                 | X                          |                             |
| 25  | Markt Schwarzbach a.Main<br>Marktplatz 1<br>97359 Schwarzbach a.Main                                                 |                            |                            |                             |
| 26  | Gemeinde Albertshofen<br>Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen<br>Friedrich-Ebert-Straße 5<br>97318 Kitzingen            |                            |                            |                             |
| 27  | Gemeinde Biebelried<br>Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen<br>Friedrich-Ebert-Straße 5<br>97318 Kitzingen              |                            |                            |                             |
| 28  | Gemeinde Buchbrunn<br>Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen<br>Friedrich-Ebert-Straße 5<br>97318 Kitzingen               |                            |                            |                             |

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange                                                                                  | Schreiben / Anregungen vom | Ohne Einwände / Anregungen | Mit Anregungen / Äußerungen |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 29  | Gemeinde Mainstockheim<br>Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen<br>Friedrich-Ebert-Straße 5<br>97318 Kitzingen   |                            |                            |                             |
| 30  | Gemeinde Rödelsee<br>Verwaltungsgemeinschaft Iphofen<br>Am Bahnhof 3<br>97346 Iphofen                        | 15.03.2018                 | X                          |                             |
| 31  | Gemeinde Sulzfeld a.Main<br>Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen<br>Friedrich-Ebert-Straße 5<br>97318 Kitzingen |                            |                            |                             |

**Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde****Stellungnahme vom 28.02.2018**

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Kitzingen teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:  
Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:

Auf dem Eselsberg soll innerhalb der bestehenden Bebauung mit Bebauungsplan eine Änderung stattfinden.

Es liegt eine Begründung zum Bebauungsplan und ein „Fachbeitrag Artenschutz“ vor.

Es handelt sich hier um ein beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13 BauGB. Hier wird in der Regel die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht angewendet. Dies bedeutet jedoch nicht, dass naturschutzfachliche Belange außer acht bleiben dürfen. Hierfür gibt es einschlägige Kommentare und Rechtsprechungen.

Zu beachten ist insbesondere auch das Artenschutzrecht (hier insb. § 44 Abs. 1 mit 5 BNatSchG).

Wichtig ist auch die Vorschrift des § 39 Abs. 5 BNatSchG, dass Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze (außer Bäume) nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden dürfen. Dies gilt auch in Baugebieten. In einem Hausgarten dürfen an den Gehölzen im Sommerhalbjahr nur schonende Form- und Pflegeschnitte durchgeführt werden.

Die im „Fachbeitrag Artenschutz“ (Büro FABION GbR, Stand 15.01.2018) formulierten Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen (Seite 10 bis Seite 12) sind einzuhalten und umzusetzen.

Im „Fachbeitrag Artenschutz“ steht unter OV (Seite 10) „... sollte vor Baubeginn“. Es ist erforderlich, dass dies geändert wird. Es muss richtig heißen „... ist vor Baubeginn ... durchzuführen“ oder „... hat vor Baubeginn ... zu erfolgen.“.

Die Vermeidungsmaßnahme 3V (auf Seite 11) beschäftigt sich mit der Zauneidechse (ZE). Es bedarf auf Grund der Änderung des § 44 Abs. 5 BNatSchG keiner Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Unterfranken mehr, wenn man sich an die Vorgaben dieses Absatzes hält, bzw. diese Möglichkeiten ausschöpft.

Wenn Zauneidechsen festgestellt werden sind bei Wegfall von Habitatstrukturen Ersatzlebensräume anzubieten (z.B. Steinbiotope mit sandigem Boden und Totholz) – im Rahmen einer naturnahen Gartengestaltung. Es ist schon fast üblich, dass in gut strukturierten Gärten Zauneidechsen vorkommen. Deshalb muss auch jeder Bauherr, der eine Umbaumaßnahme plant auf die Vorgaben des Artenschutzrechts (§ 39 und auch § 44 im Besonderen) achten. Dies ist unter „Hinweise“ im Bebauungsplan zu formulieren. Auch wenn Fällarbeiten vorgesehen sind, sind Bäume auf Höhlen oder Dauernester zu überprüfen. Fledermäuse sitzen gerne hinter Holzverschalungen. Also muss auch bei Umbauarbeiten vorher nach Fledermäusen geschaut werden. Hierzu kann das Landratsamt Kitzingen – untere Naturschutzbehörde – behilflich sein.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Beschlussempfehlung**

Die Anregungen und Hinweise des Landratsamtes Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde, werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Naturschutzfachliche Belange:

Entsprechend dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wird die Begründung im Kapitel 3 „Planungsgebiet“ um ein Unterkapitel „Sonstige Belange des Umweltschutzes“ ergänzt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in Form einer überschlüssigen Wirkungsprognose betrachtet werden.

Artenschutzrecht:

Die Belange des Artenschutzes werden im Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, behandelt. Entsprechend den diesbezüglichen Anregungen und Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde wird die Formulierung auf Seite 10 des Fachbeitrags geändert; die Planunterlagen (Fachbeitrag auf Seite 11, textliche Festsetzung 7.1.4, Hinweise im Bebauungsplan) werden angepasst.

**Landratsamt Kitzingen, Untere Bodenschutzbehörde****Stellungnahme vom 14.03.2018**

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Kitzingen teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

Die Flurstücke im Planbereich sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

**Beschlussempfehlung**

Der Hinweis des Landratsamtes Kitzingen, Untere Bodenschutzbehörde, zum Altlastenkataster wird zur Kenntnis genommen.

**Landratsamt Kitzingen, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft****Stellungnahme vom 14.03.2018**

Die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft des Landratsamts Kitzingen teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

Bei den textlichen Festsetzungen sollte bei Wasserabfluss ergänzt werden: „Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten.“

**Beschlussempfehlung**

Entsprechend der Anregung des Landratsamtes Kitzingen, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft, wird in den textlichen Hinweisen bei Wasserabfluss folgender Passus ergänzt: „Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten.“

**Landratsamt Kitzingen, Kommunale Abfallwirtschaft****Stellungnahme vom 14.03.2018**

Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft des Landratsamts Kitzingen ist erstmals mit der Maßnahme befasst und nimmt aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, (GUV-R 2113) müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vor-

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

wärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

3. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können oder keine ausreichenden Wendemöglichkeiten (Wendekreis mit Durchmesser 22 Meter oder für 3-Achs-Fahrzeuge geeignete Wendehämmer) vorhanden sind, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse vorzusehen. Wendehämmer sind so zu realisieren, dass ein Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Ein- bis zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne des GUV-Regelwerks. Wendeanlagen haben einen Ausfahrradius von mindestens 10 m aufzuweisen. Der Wendeplattenrand muss frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten und sonstigen Einrichtungen von Elektrizitätsversorgern sein.
4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Kurvenradien müssen gewährleisten, dass diese von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ohne Rangieren durchfahren werden können. Bei kurviger Streckenführung (90-Grad-Kurve) ist ein Platzbedarf von mind. 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.
5. Verkehrsflächen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben und so ausgelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkflächen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Dabei sind mind. die Schleppschablonen der EAE 85/95 anzuwenden.
6. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch gegen Umstürzen und Rutschen ausreichend Sicherheit gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Überhänge sind zu beachten.

**Beschlussempfehlung**

Die Anregungen und Hinweise des Landratsamtes Kitzingen, Kommunale Abfallwirtschaft, werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zu 1: Die Hinweise sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung entsprechend zu beachten.

Zu 2 und 3: Die Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung kann wie bisher über das bestehende Straßennetz erfolgen, von dem aus die Wohngrundstücke direkt anfahrbar sind. Die Anlage neuer Verkehrsflächen ist nicht erforderlich und daher in der Planung nicht vorgesehen. Stellplätze für Abfallbehältnisse sind an den bestehenden Straßen bereits vorhanden. Bei Bedarf sind im Zuge nachfolgender Planungen weitere Stellplätze vorzusehen (z.B. im Bereich des derzeit unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 4405).

Zu 4, 5 und 6: Die Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Das Straßennetz zur Erschließung der Wohngrundstücke entspricht den vom Landratsamt genannten Anforderungen.

**Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg****Stellungnahme vom 07.03.2018**

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 07.03.2018 folgendes mit: Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Nachverdichtung eines zentralen Bereichs des Bebauungsplanes (Gesamtfläche des Änderungsbereiches: rd. 1,5 ha) als reines Wohngebiet (WR).

Aufgrund der Lage und des relativ geringen Umfangs werden wasserwirtschaftliche Belange wie Wasserversorgung, Grundwasserschutz oder Abwasserbeseitigung nur wenig berührt. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgen über bestehende Anlagen. Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden folgende Hinweise zur Planung gegeben:

1. Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

2. Bei der abwassertechnischen Erschließung sollte geprüft werden, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist.
3. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (z.B. Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.
4. Der Versiegelungsgrad sollte auf das notwendige Maß minimiert werden. Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser sollte nicht mit häuslichem Abwasser vermischt und nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden (s. Begründung „4.10 Sonstige Hinweise“ sowie die textlichen Hinweise in der Bebauungsplanänderung).
5. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sollte angestrebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung (s. Begründung „4.10 Sonstige Hinweise“ sowie die textlichen Hinweise in der Bebauungsplanänderung).
6. Im Planbereich sind dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

Das Landratsamt Kitzingen (Wasserrecht) erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

**Beschlussempfehlung**

Die Anregungen und Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung entsprechend zu beachten. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Anregungen und Hinweise nicht erforderlich.

Mit Blick auf die abwassertechnische Erschließung besteht ein weiterführendes Netz mit ausreichender Leistungsfähigkeit.

**Bayernwerk Netz GmbH****Stellungnahme vom 14.03.2018**

Die Bayernwerk Netz GmbH dankt für die Benachrichtigung über die Änderung des Bebauungsplanes und teilt folgendes mit:

In Kitzingen befinden sich keine Strom-, Gas- und Fernmeldeleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Somit bestehen seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Es wird gebeten sich bezüglich einer Stellungnahme auch an den örtlichen Energieversorger zu wenden.

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Anlagenbetreiber, darunter die MDN – Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, die LKW Kitzingen GmbH, die Fernwasserversorgung Franken, die Ferngas Nordbayern GmbH, die PLE doc GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

**MDN – Main-Donau-Netzgesellschaft mbH****Stellungnahme vom 27.02.2018**

Die MDN – Main-Donau-Netzgesellschaft mbH dankt für die Benachrichtigung und teilt folgendes mit: Im Geltungsbereich sind derzeit keine Versorgungsanlagen vorhanden oder geplant.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Gegen die Maßnahme besteht von Seiten der MDN kein Einwand.

Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen – befinden, für die die MDN nicht zuständig ist. Über diese kann die MDN keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise der MDN Main-Donau-Netzgesellschaft mbH werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Anlagenbetreiber, darunter die Bayernwerk Netz GmbH, die LKW Kitzingen GmbH, die Fernwasserversorgung Franken, die Ferngas Nordbayern GmbH, die PLE doc GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

**LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH****Stellungnahme vom 16.02.2018**

Die LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH dankt für die Aufforderung zur Stellungnahme zum Verfahren.

Von Seiten der LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 14 vorgebracht.

- Der Energiebedarf der zukünftigen bzw. vorhandenen Anwesen wird über die vorhandene Netzstruktur in dem Planungsgebiet zur Verfügung gestellt. Hier ist insbesondere darauf zu achten, dass bau- und betriebsbedingte Handlungsweisen keine negativen Einflüsse auf die vorhandene Versorgungsleitung nehmen.
- Löschwasserleistungen die über die hydraulischen Leistungen des bestehenden/ zukünftigen Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sie sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zur Verfügung zu stellen.
- Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die VDGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden.

Gerne steht die LKW Kitzingen GmbH für Rückfragen zur Verfügung.

**Beschlussempfehlung**

Die Anregungen und Hinweise der LKW Kitzingen GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung entsprechend zu beachten.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Anregungen und Hinweise nicht erforderlich.

**Fernwasserversorgung Franken****Stellungnahme vom 12.02.2018**

Die Fernwasserversorgung Franken kommt zurück auf das Schreiben vom 01.02.2018 und teilt mit, dass in dem geplanten Bereich keine Berührungspunkte mit Anlagen der Fernwasserversorgung Franken bestehen.

Es wird gebeten zukünftige Anfrage ausschließlich an [info@fernwasser-franken.de](mailto:info@fernwasser-franken.de) zu schicken.

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise der Fernwasserversorgung Franken werden zur Kenntnis genommen.

Zukünftige Anfragen werden an die von der FWF genannte E-Mail-Adresse geschickt.



**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Ferngas Nordbayern GmbH (vertreten durch PLE doc GmbH)****Stellungnahme vom 12.02.2018**

Mit Bezug auf die Maßnahme teilt die PLE doc GmbH in Vertretung der Ferngas Nordbayern GmbH Nachfolgendes mit:

Maßgeblich für die Auskunft der PLE doc GmbH ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLE doc GmbH.

Von der PLE doc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLE doc GmbH)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise der Ferngas Nordbayern GmbH (vertreten durch PLE doc GmbH) werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Anlagen- und Netzbetreiber, darunter die Bayernwerk Netz GmbH, die Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, die LKW Kitzingen GmbH, die Fernwasserversorgung Franken und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

**PLE doc GmbH****Stellungnahme vom 12.02.2018**

Mit Bezug auf die Maßnahme teilt die PLE doc GmbH Nachfolgendes mit:

Maßgeblich für die Auskunft der PLE doc GmbH ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLE doc GmbH.

Von der PLE doc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLE doc GmbH)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnimmt die PLE doc GmbH den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Die PLE doc GmbH weist darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von von der PLE doc GmbH verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Die PLE doc GmbH bittet um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise der Ferngas Nordbayern GmbH (vertreten durch PLE doc GmbH) werden zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Anlagen- und Netzbetreiber, darunter die Bayernwerk Netz GmbH, die Main-Donau-Netzgesellschaft mbH, die LKW Kitzingen GmbH, die Fernwasserversorgung Franken und die Deutsche Telekom Technik GmbH, wurden am Verfahren beteiligt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Ggf. können aufwertende Maßnahmen für die Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereichs oder im näheren Umfeld (z.B. entlang der Bahnlinie) erforderlich werden. Diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Anlagenbetreibern durchzuführen. Im Falle einer Betroffenheit der PLE doc GmbH wird diese entsprechend beteiligt.

**Deutsche Telekom Technik GmbH****Stellungnahme vom 08.02.2018**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH dankt für die Information zur Maßnahme und teilt folgendes mit:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan nimmt die Deutsche Telekom Technik GmbH wie folgt Stellung:

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Eselsberg“ bestehen seitens der Telekom keine Einwände.

Im und am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Es wird gebeten der Telekom rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

**Beschlussempfehlung**

Die Anregungen und Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge nachfolgender Planungen zur Bauausführung entsprechend zu beachten.

Mit Blick auf zukünftige eigene Maßnahmen oder Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich ist eine rechtzeitige Kontaktierung der Telekom grundsätzlich vorgesehen.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südost****Stellungnahme vom 28.02.2018**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet hiermit folgende Stellungnahme zur Planung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen seitens der Deutschen Bahn keine Einwände, da die Deutsche Bahn im Plangebiet keine Grundstücke und betriebsnotwendigen Anlagen besitzt.

Die Deutsche Bahn hat daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Vorsorglich weist die Deutsche Bahn auf die durch den Bahnbetrieb entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) hin.

**Beschlussempfehlung**

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Hinweise nicht erforderlich.

**BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen****Stellungnahme vom 26.02.2018**

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen (BN) bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und äußert sich im Auftrag des Landesverbandes zu den Natur- und Umweltbelangen folgendermaßen:

Gegenstand der Äußerung ist der Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ der Stadt Kitzingen. Es handelt sich auf ca. 1,5 ha um eine Nachverdichtung der vorh. Bebauung.

**Obwohl die Planung im vereinfachten Verfahren nach §13a BauBG durchgeführt wird, sind die Belange von Natur, der Landschaft und der Umwelt stets abwägungsrelevante Themen und daher zu berücksichtigen.**

Das Vorhaben ist grundsätzlich geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auszulösen, so dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig wird. Eine mögliche Betroffenheit von Arten, die dem speziellen Artenschutz unterliegen, muss geprüft und gegebenenfalls entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden. Potenziell betroffen vom Vorhaben sind Fledermäuse, Zauneidechsen und Vögel.

Aufgrund der erarbeiteten und vorliegenden saP sind daher jetzt bereits Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen (für betroffene Eidechsen-Lebensräume) vorzusehen, falls sie im Zuge von Detailprüfungen tatsächlich betroffener Baufenster im Zuge des Bauantrags bzw. der konkreten Bebauung der einzelnen Grundstücke notwendig werden.

Insbesondere bittet der BN Ausgleichsmaßnahmen bei nicht vermeidbaren Rodungsmaßnahmen vorzusehen.

**Bei Baumaßnahmen innerhalb des potentiellen und tatsächlich nachgewiesenen Zauneidechsen-Lebensraumes müssen der Vorhabensträger, zuständige Behörden und beteiligte Naturschutzverbände die rechtlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) beachten.**

Durch anhaltende Verluste von Lebensräumen gehen die Bestände der Zauneidechse kontinuierlich zurück. Die Gründe für die Lebensraum-Verluste sind dabei so vielfältig wie die Wohngebiete der Zauneidechse: Ausbau von Fließgewässern, Verlust von Ödland, Flurbereinigungen, Ausbau von Verkehrswegen, Rekultivierung von Abgrabungen, Bebauungen von südexponierten Hängen (wie in vorliegendem Fall) und Dünen und vieles mehr entziehen den Tieren ihren Lebensraum. Aufgrund der Unscheinbarkeit der Lebensräume und der guten Tarnung der Eidechsen erfolgt dies oft unbemerkt. Nährstoffeinträge z.B. durch Düngung führen zum Verlust von vegetationslosem Boden und somit zum Verlust der Eiablageplätze; dies kann zu einem langsamen Erlöschen der Bestände führen.

**Es wundert somit nicht, dass die Zauneidechse mittlerweile auf den Roten Listen Bayerns geführt wird.**

Die besondere Biologie der Zauneidechse und ihr strenger Schutz erweisen sich bei Bauvorhaben etc.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

oft als Problem. Leider existieren sehr fragwürdige Empfehlungen, wie etwa das Abfangen und Verbringen der Tiere in einen neuen Lebensraum, die vorgeblich dem Artenschutz dienen, tatsächlich aber nur Vorhabensträgern helfen. Dazu zählen z.B. falsche Angaben zur Biologie, sehr fantasievolle Interpretationen der Rechtslage, pseudowissenschaftliche Berechnungen und Korrekturfaktoren zur Verringerung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen. Die häufig anzutreffenden Zufallsbeobachtungen im Zuge der Geländebegehung für die Umweltprüfung eines Bebauungsplans bei der Überplanung des vorliegenden potentiellen Zauneidechsenlebensraums reichen nicht aus (vgl. BVerwG, Urteil vom 09.07.2008 – 9 A 14.07, Rn. 62).

Die gängige Forderung: „man möge die Tiere vor dem Bau doch einfach absammeln und irgendwo hinbringen“, zeigt die fehlende Fachkenntnis und mangelnde Auseinandersetzung mit dem Thema überdeutlich an.

- 1) Ein neuer Lebensraum für die zu verbringenden Zauneidechsen muss grundsätzlich als Ersatzhabitat für Zauneidechsen geeignet sein und alle Bedingungen als Lebensraum, Fortpflanzungsstätte und Winterhabitat bereits voll funktionstüchtig erfüllen, bevor die Tiere eingebracht werden.
- 2) Auch wird bei Ausgleichsmaßnahmen der neue vorgesehene Lebensraum oft nicht ausreichend auf das Vorkommen von vorhandenen Zauneidechsen geprüft. Sind dort keine Zauneidechsen vorhanden, muss deren Fehlen auf Eignung für die „Spenderpopulation“ ausreichend hinterfragt und geprüft werden.
- 3) Sind Zauneidechsen vorhanden, werden „Neuankömmlinge“ meist nicht von den vorhandenen „Alteingesessenen“ geduldet und auf weniger geeignete Bereiche verdrängt, wo das Überleben der Population nicht mehr gesichert ist.

**Eine vorgesehene Verbringung ist daher aus Sicht des BN (auch wenn nur einer der vorstehenden Punkte zutreffen sollte) kein Ersatz für den derzeitigen Lebensraum. Es greift § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) und hat daher zu unterbleiben!**

Für das Umsiedeln (hier ein evtl. geplantes Fangen) von Zauneidechsen ist zudem grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Das gilt auch, wenn das Abfangen begleitend zu einer CEF-Maßnahme erfolgt. In Ausnahmefällen kann die zuständige Naturschutzbehörde aber entscheiden, dass beim Fangen und direktem ortsnahe Umsetzen begleitend zu einer CEF-Maßnahme auf eine Ausnahme verzichtet wird. Je nach Fangmethode ist ggf. zusätzlich eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 Abs. 3 Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV) von den Verboten des § 4 Abs. 1 BArtSchV erforderlich.

**Der BN lehnt das Abfangen von Zauneidechsen und Verbringen an einen anderen Standort mit dem Verweis auf § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) ab und befürwortet eher die Gestaltung günstiger Lebensräume in unmittelbarer Nähe.**

CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahme wirksam sein. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach §§ 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind die jahreszeitlichen Beschränkungen – wie im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben – und Vorgaben zu beachten.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bittet der BN zunächst naturschutzfachlich sinnvolle Maßnahmen zur Optimierung ihres Lebensraumes (generell Eidechse, aber auch Gebüschbrüter, Amphibien und Fledermäuse) vorzusehen, wie etwa das:

- Einbringen geeigneter Winterquartiere und Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen und Amphibien in Form von Sandlinsen, Steinhäufen, Totholz
- entsprechende Pflanzgebote (möglichst das Stehen lassen von Altbäumen, insbes. Biotopbäumen etc.)
- Festlegung der konkreten Bauplätze unter größtmöglicher Schonung wertvoller Gehölzbestände, insbesondere der alten Einzelbäume
- Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Bauarbeiten vor Verletzungen von Stamm, Krone oder Wurzelbereich gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

So könnte vor allem die Eidechsenpopulation des Eselsberg schonend in einen neuen Lebensraum gelenkt werden, ohne zudem mit dem Gesetz in Konflikt zu kommen. Außerdem ist zu überlegen, wie

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

den Tieren „Ersatzsonnenräume“ zur Verfügung gestellt werden können.

**Um ein Monitoring zum „Umsiedlungsvorhaben Eidechse“, sowie für geplante und aufgewertete Ersatzflächen wir gebeten. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen fachgerecht geplant und ausgeführt, sowie dokumentiert werden.**

**Die Baufelddräumungen bittet der BN nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten als „Bauzeitenregelung“ zu veranlassen.**

Der BN begrüßt unter Beachtung des vorher Gesagten die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, vorrangig vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (§ 1 Abs. 5 BNatSchG).

Für die Straßenbeleuchtung bittet der BN insektenfreundliche Leuchteinrichtungen zu verwenden.

Für die Anlage öffentlicher Grünflächen sind extensive Blühflächen im Stadtbereich Kitzingen wünschenswert. Dabei ist die Verwendung pestizidfreier Arbeitsmethoden, auch bei der zukünftigen Bearbeitung, von essentieller Bedeutung. Die Stadt Kitzingen ist hier mit dem Beschluss, kein Glyphosat einzusetzen, auf einem begrüßenswerten, umweltverträglichen Weg.

Die versiegelungsarme Gestaltung von Freiflächen in bebauten Gebieten, insbesondere auf den niederschlagsarmen Mainfränkischen Trockenplatten, zur Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwässern und zur Grundwasserstabilisierung und als zweites die Ausrichtung von Dachflächen hinsichtlich der Möglichkeit der Nutzung von ressourcensparender Solarenergie ist aus Sicht des BN dabei vordringlich. Diese Forderungen bittet der BN bei vorliegenden Planungen einzubringen.

Kleinstrukturierte Gärten und Grünanlagen sind für das lokale Kleinklima, zur Auflockerung von Wohnbebauung, zur Steigerung der Wohnqualität und zum Erhalt und Minderung von Schäden an Fauna und Flora durch die Bebauung, zu erhalten und zu fördern. Für diese Schutz- und Erhaltungsziele bittet der BN hinsichtlich der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen entscheidende Auflagen für das Plangebiet Eselsberg und sein Umfeld zu erlassen. Gerade die kleinstrukturierten naturnahen Gärten prägen den Stadtteil „Eselsberg“ und sollten aus Sicht des BN auch so weiter bestehen bleiben.

Dem BN ist bewusst, dass gerade im länger bestehenden urbanen Raum mit gewachsenen naturschutzfachlich interessanten Strukturen das Nachverdichten und die Bebauung großes Fingerspitzengefühl zum Erhalt der vorhandenen Fauna und Flora erfordert.

Bei Berücksichtigung der oben genannten Anregungen und Forderungen zum Schutze der vorhandenen Lebensräume und Arten von Fauna und Flora stimmt der BN dem vorgelegten BBPl zu.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Beschlussempfehlung**

Die Anregungen und Hinweise des Bund Naturschutz werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Belange von Natur, Landschaft und Umwelt:

Entsprechend dem Hinweis des Bund Naturschutz wird die Begründung im Kapitel 3 „Planungsgebiet“ um ein Unterkapitel „Sonstige Belange des Umweltschutzes“ ergänzt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in Form einer überschlägigen Wirkungsprognose betrachtet werden.

Artenschutzrecht:

Die Belange des Artenschutzes werden im Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, behandelt; die im Fachbeitrag genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen:

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden erforderlich, wenn konkrete Eingriffe geplant sind. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind die in der saP aufgeführten Untersuchungen zu Vorkommen der Zauneidechsen bzw. zur Überprüfung von Gehölzen oder Gebäuden hinsichtlich dauerhafter Niststätten von Vögeln und Quartiere für Fledermäuse durchzuführen. Gegebenenfalls, wenn eine Betroffenheit geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden kann, sind rechtzeitig die festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, einschließlich des Schaffens von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse, falls diese betroffen ist.

Im Vorfeld künftiger Baumaßnahmen ist jeweils im Detail zu prüfen, ob und in welchem Umfang Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse erfolgen. Sie können erst im Einzelnen definiert werden, wenn die Bestandssituation ermittelt und der Konflikt lokalisiert wurde. Ziel der Maßnahmen ist es den Eingriff durch Bauzeitenregelungen und Neuanlage von Ersatzhabitaten zu minimieren.

Wenn eine Umsiedlung einzelner Individuen nicht vermieden werden kann, ist diese fachgerecht unter Berücksichtigung der auch in der Stellungnahme des BN genannten Rahmenbedingungen (funktionsfähiges Habitat als Zielfläche, Vermeidung von Konkurrenz- und Revierverhalten, Verhinderung von Rückwanderung in den Baustellenbereich etc.) durchzuführen.

Umsiedlung von Individuen:

Für eine fachgerechte Umsiedlung zur Vermeidung von Tötung oder Verletzung von Individuen bedarf es gemäß des neuen Bundesnaturschutzgesetzes von 2017 keiner Ausnahmegenehmigung, wenn diese im Rahmen von Schutzbemühungen zu dieser Art stattfindet. Das Landratsamt (untere Naturschutzbehörde) weist in ihrer Stellungnahme zu diesem Bauvorhaben explizit darauf hin, dass keine Ausnahmegestattung erforderlich ist.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Es liegt keine Betroffenheit von Amphibien, die dem speziellen Artenschutz unterliegen, vor. Die in der Stellungnahme des BN beschriebenen Maßnahmen entsprechen dem in der saP erläuterten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenpaket.

Monitoring zum „Umsiedlungsvorhaben Eidechse“:

Die Forderung des BN nach einem Monitoring bei „Umsiedlungsvorhaben Eidechse“ ist berechtigt und entspricht dem derzeit üblichen Vorgehen. Sie wird in den Fachbeitrag Artenschutz und in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Die Maßnahme zur insektenfreundlichen Beleuchtung ist bereits in der saP formuliert.

Ökologische Maßnahmen im Stadtgebiet Kitzingen und im Plangebiet Eselsberg:

Die weiteren Vorschläge des BN für ökologische Maßnahmen im Plangebiet Eselsberg sind genereller Natur und stehen nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem speziellen Artenschutz. Sie können daher auch nicht im Fachbeitrag spezieller Artenschutz als Maßnahme festgesetzt werden.

Fazit:

Die Anmerkungen und Forderungen des BN sind – soweit sie auf das konkrete Vorhaben und den speziellen Artenschutz nach § 44f BNatSchG zutreffen – bereits im Fachbeitrag zum speziellen Arten-

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

---

schutz sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Ergänzend wird im Fachbeitrag Artenschutz und in den Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen, dass die Maßnahme „Zauneidechsenumsiedlung“, sollte sie erforderlich werden, mit einer Monitoringauflage zu verknüpfen ist.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ in der Fassung vom 16.01.2018 fand durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 15.03.2018 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Einwände und Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht:

| Nr. | Betroffene Vertreter der Öffentlichkeit                                                                                                                                                                                      | Schreiben / Anregungen vom | Ohne Einwände / Anregungen | Mit Anregungen / Äußerungen |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1   | Manfred Born<br>Eselsberg 16, 97318 Kitzingen<br>+ weitere Anlieger gem. Unterschriftenliste (9 Unterschriften),<br>vertreten durch Baumann Rechtsanwälte,<br>Kanzlei für Verwaltungsrecht,<br>Annastraße 28, 97072 Würzburg | 13.03.2018                 |                            | X                           |
| 2   | Peter und Annette Fischer<br>Eselsberg 9, 97318 Kitzingen<br>+ weitere Anlieger gem. Unterschriftenliste (13 Unterschriften als Anlage)                                                                                      | 05.03.2018                 |                            | X                           |
| 3   | Peter und Annette Fischer<br>Eselsberg 9, 97318 Kitzingen<br>+ weitere Anlieger gem. Unterschriftenliste (6 Unterschriften als Anlage sowie 6 ergänzende Unterschriftenlisten)                                               | 14.03.2018                 |                            | X                           |
| 4   | Gabriele und Dr. Ulrich Gauer<br>Richard-Wagner-Straße 33<br>97318 Kitzingen                                                                                                                                                 | 12.03.2018                 |                            | X                           |
| 5   | Thomas und Brigitte Hesse<br>Eichendorffstraße 21<br>42699 Solingen                                                                                                                                                          | 12.03.2018                 |                            | X                           |
| 6   | Ilse König<br>Richard-Wagner-Straße 35<br>97318 Kitzingen                                                                                                                                                                    | 14.03.2018                 |                            | X                           |
| 7   | Bernhard Lenz<br>Kitzingen                                                                                                                                                                                                   | 05./13.03.2018             |                            | X                           |
| 8   | Familie Schütz<br>Eselsberg 22<br>97318 Kitzingen                                                                                                                                                                            | 14.03.2018                 |                            | X                           |

**Manfred Born, Eselsberg 16, 97318 Kitzingen**

**+ weitere Anlieger gem. Unterschriftenliste (9 Unterschriften),  
vertreten durch Baumann Rechtsanwälte, Kanzlei für Verwaltungsrecht,  
Annastraße 28, 97072 Würzburg**

**Schreiben vom 13.03.2018**

Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Begründung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag nimmt die Kanzlei Baumann Rechtsanwälte namens und in Vollmacht (Anlage 1) ihres Mandanten, Herrn Manfred Born, Eselsberg 16, 97318 Kitzingen, wie folgt Stellung und erhebt folgende Einwendungen:

Der Mandant der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 4372, Gemarkung Kitzingen. Dieses befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ und auch im Geltungsbereich der vorliegend vorgesehenen Bebauungsplanänderung. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches vom Mandanten selbst bewohnt wird. Der hintere Teil des Grundstücks wird vom Mandanten als Garten genutzt und dient ihm zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Durch die im ausliegenden Bebauungsplanentwurf ermöglichte dichtere Bebauung der betroffenen Grundstücke ist eine Wertminderung des Grundstücks des Mandanten zu befürchten.

Die sehr ruhige Wohnlage „im Grünen“ aufgrund der großen Gartenbereiche der im Bebauungsplan-



**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

gebiet gelegenen Grundstücke, die auch Ergebnis der im noch geltenden Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist, ist gefährdet, insbesondere auch deshalb, da der Bebauungsplanentwurf bis auf seine Außenabgrenzung überhaupt keine Baugrenzen enthält. Dies wird eine weitaus dichtere und auch unkontrollierte Bebauung zur Folge haben (die dichtere Bebauung ist ja ausgesprochenes Ziel der geplanten Bebauungsplanänderung), die auch durch die erhöhte GRZ und GFZ zugelassen werden. Der Ruhebereich im hinteren Grundstücksteil des Mandanten ist damit erheblich gefährdet, da er sich weitaus dichter und an sein Grundstück näher heranrückender Bebauung der Nachbargrundstücke ausgesetzt sieht. Außerdem ist durch die vorgesehene und angestrebte dichtere Bebauung mit einer deutlichen Erhöhung der auf das Grundstück der Mandantschaft einwirkenden Immissionen zu rechnen, insbesondere auch im Hinblick auf den dadurch zunehmenden Verkehr.

Bereits jetzt ist ersichtlich, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan – sollte dieser in Kraft treten – sowohl formell als auch materiell rechtswidrig wäre und an erheblichen und nicht heilbaren Fehlern leiden würde. Diese werden im Folgenden aufgezeigt:

**I. Verfahrensfehler**

1. Die öffentliche Bekanntmachung ist fehlerhaft.

Der Text der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung beinhaltet Folgendes:

*„Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“*

Der Hinweis auf die Präklusionsvorschriften ist nicht gesetzeskonform. Die aufgrund des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben am 02.06.2017 in Kraft getretene Änderung sowohl des Baugesetzbuchs als auch der Verwaltungsgerichtsordnung haben zur Folge, dass eine Präklusion bei Bebauungsplänen nunmehr gänzlich ausgeschlossen wird (§ 47a VwGO wurde ersatzlos gestrichen, § 3 Abs. 2 S. 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend geändert).

Es wird daher beantragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen.

2. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Vom Begriff der Innenentwicklung sind nur solche Bebauungspläne erfasst, welche Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Isoliert in den Außenbereich hineinstoßende Flächen sind von diesem Begriff nicht erfasst (Battis/ Krautzberger/ Löhr, § 13a BauGB, Rn. 4). Für die Innenentwicklung kommen insbesondere folgende Gebiete in Betracht:

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB),
- innerhalb eines Siedlungsbereichs befindliche Brachflächen oder Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen,
- mit Bebauungsplan überplante Flächen, welcher geändert oder durch einen anderen Bebauungsplan abgelöst werden soll (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, § 13a BauGB, Rn. 27).

Dies berücksichtigend und konkretisierend führt der VGH München in seinem Beschluss vom 04.07.2017 (Az: 2 NE 17.989) ganz aktuell aus:

*„Weiterhin hätte der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt werden dürfen. Nach dieser Bestimmung kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Begriff der Innenentwicklung ist dabei nicht legal definiert, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaulicher Terminus vorausgesetzt (...). Die Interpretation dieses städtebaulichen Terminus durch die Gemeinde unterliegt dabei der vollen gerichtlichen Kontrolle. Einen Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde*

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

*nicht. Denn der Begriff der Innenentwicklung ist nicht wegen hoher Komplexität oder besonderer Dynamik der geregelten Materie so vage und seine Konkretisierung so schwierig, dass die richterliche Kontrolle an die Funktionsgrenzen der Rechtsprechung stößt und deshalb der Gemeinde ein begrenzter Entscheidungsfreiraum zuzubilligen wäre (...). Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen nur Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden (...). Dies folgt aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung. Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt der Gesetzgeber beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (...). Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen, u.a. dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung, will der Gesetzgeber einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von der Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedelung des Außenbereichs absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern. Dem Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach alledem die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt.“*

Dem trägt der vorliegende Bebauungsplanentwurf jedoch keine bzw. nur unzureichend Rechnung. Dieser überplant ausschließlich Flächen, die im Privateigentum stehen und größtenteils bereits bebaut sind. Bis auf Fl.Nr. 4405 stellt kein Grundstück eine brachliegende Fläche dar, die sinnvollerweise einer Bebauung zugeführt werden könnte. Zudem erschließt sich in keiner Weise, warum gerade diese 12 Grundstücke aus dem Gesamtbauungsplan „Eselsberg“ herausgenommen und einer Änderung zugeführt werden sollen. Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei diesem Bereich mitnichten um einen solchen, der eine brachliegende Innenbereichsfläche aufweist.

Außerdem besteht die Vermutung, dass die Stadt gerade diese Fläche gewählt hat, um zum Einen im Sinne einer sogenannten Salamtaktik peu à peu auch noch weitere Flächen neu zu überplanen, allerdings immer nur in der Größenordnung, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, insbesondere deshalb, um sich eine Umweltprüfung und eine Prüfung der Eingriffsregelung zu ersparen.

Zum Anderen drängt sich der Verdacht auf, dass die Überplanung auch deshalb im anvisierten Bereich erfolgen soll, um auf dem Grundstück Fl.Nr. 4405 eine über die Festsetzungen des jetzigen Bebauungsplans hinausgehende Planung zu ermöglichen. Dabei verkennt die Stadt jedoch, dass ein Angebotsbebauungsplan im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht dazu dient, ein einzelnes Vorhaben zu legalisieren, sondern aus städtebaulichen Belangen heraus erforderlich im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB sein muss, was hier nicht der Fall ist (hierzu näher unten).

Außerdem ist die europarechtliche Zulässigkeit und Konformität der Regelung des § 13a BauGB in Frage zu stellen, insbesondere aufgrund der fehlenden Umweltprüfung und des fehlenden Eingriffsausgleichs. Ob dies europarechtskonform ist, wird der EuGH noch zu entscheiden haben.

Die rechtswidrige Anwendung des § 13a BauGB führt gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB zu einem beachtlichen Verfahrensfehler.

Es ist eine Umweltprüfung und eine Prüfung der Eingriffsregelung durchzuführen und die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen.

3. Es liegt ein Ermittlungsdefizit gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB vor, weil die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht ordnungsgemäß ermittelt wurden.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wozu insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft,

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gehören (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), wurden nicht bzw. höchstens völlig unzureichend ermittelt.

Die Pflicht des § 2 Abs. 3 BauGB, die Auswirkungen auf Tiere gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen greift auch in Verfahren nach § 13a BauGB. In einer aktuellen Entscheidung führt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof aus (BayVGh, U. v. 18.01.2017, Az: 15 N 14.2033):

*„Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB hat die planende Gemeinde auch im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Die Ermittlungs- und Bewertungspflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf naturschutzfachlich bzw. naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Planungsvorhabens entfällt insbesondere nicht aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, der in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ... vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Diese Regelung befreit die Gemeinde nur von der Kompensationspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB. Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung ... auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot (Schrödter in Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 13a Rn. 49, 50). Diese Anforderungen an die Abwägung sowie (im Vorfeld) an die Ermittlung gelten auch unabhängig davon, ob eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) vorgenommen werden muss oder ob diese im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB entfällt ... Die Antragsgegnerin hätte mithin bei Aufstellung des Bauleitplans im Verfahren nach § 13 a BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes hinreichend zu prüfen und die Ergebnisse dieser Prüfung in ihre Abwägungsentscheidung einzubeziehen.“*

Wegen der im Plangebiet zu erwartenden betroffenen streng geschützten Arten, aber auch im Hinblick auf die weiteren betroffenen Naturschutzbelange hätte eine weitergehende und damit überhaupt ausreichende und den Anforderungen entsprechende Ermittlung des Abwägungsmaterials stattfinden müssen. Die Entbehrlichkeit einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB führt – wie oben dargestellt – nicht dazu, dass naturschutzfachliche Belange außer Acht gelassen werden können. Vielmehr gehören diese Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum notwendigen Abwägungsmaterial (vgl. VGh Mannheim, Urteil vom 06.05.2011, Az. 5 S 1670/09; Bayerischer Verfassungsgerichtshof, Entscheidung vom 13. Juli 2009, Az. Vf. 3-VII-09; BayVGh U. v. 18.01.2017, Az: 15 N 14.2033).

Ein Ermittlungs- und Bewertungsmangel gemäß § 2 Abs. 3 BauGB führt mangels einer entsprechenden Regelung in den Planerhaltungsvorschriften auch bei im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen gemäß den Kriterien des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur (ggf. Teil-)Unwirksamkeit des Plans.

Die Nichtermittlung bzw. nur unzureichende Ermittlung naturschutzfachlicher Belange führt demgemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu einem erheblichen Verfahrensfehler, da dieser Mangel mit Sicherheit Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens haben wird. Naturschutzfachliche Belange sind vollständig zu ermitteln und zu bewerten. Anschließend ist die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen.

**II. Fehlende Erforderlichkeit**

Dem Bebauungsplanentwurf fehlt es an der Voraussetzung der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht keine Befugnis zur Planung.

Im Bebauungsplanentwurf ist als Anlass und Ziel der Planung aufgeführt, *„hier die Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu fördern. Ziel ist es insbesondere, den Hauseigentümern eine zeitgemäße Bebauung sowie Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zwei-*

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

*ter Reihe zu ermöglichen.“*

Zwar ist die Nachverdichtung grundsätzlich legitimes Ziel, insbesondere deshalb, um einer weiteren Zersiedelung in den Außenbereich und dessen weiterer Inanspruchnahme durch Bebauung entgegenzuwirken. Allerdings wird vorliegend vollkommen außer Acht gelassen, dass sich sämtliche im Bebauungsplangebiet gelegene Grundstücke in Privateigentum befinden und somit das Ziel der Nachverdichtung nur dann erreicht werden kann, wenn die Eigentümer zur entsprechenden Bebauung ihrer Grundstücke auch bereit und gewillt sind. Daran fehlt es hier aber – gegebenenfalls mit Ausnahme des Eigentümers von Fl.Nr. 4405 – völlig. Wie die als Anlage 2 beiliegende Unterschriftenliste, die (bis auf Fl.Nr. 4405) die Unterschriften der Eigentümer aller im Plangebiet liegenden Grundstücke beinhaltet, aufzeigt, sind diese sämtlich nicht mit der vorliegenden Planung einverstanden und werden auch ihr Grundstück nicht entsprechend dem geänderten Bebauungsplan bebauen bzw. nutzen.

Von den 12 Grundstückseigentümern im Plangebiet sind 11 gegen die Bebauungsplanänderung; diese besitzen 83% der Bebauungsplanfläche.

Dies wiederum hat zur Folge, dass das mit der Bebauungsplanänderung angestrebte Ziel der Nachverdichtung und der Bebauung in zweiter Reihe schon von vornherein nicht verwirklicht werden wird. Eine Bebauungsplanung, bei der es von vornherein an der Möglichkeit der Zielerreichung fehlt, ist aber nicht erforderlich im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB.

Angemerkt sei hierzu auch, dass sich die Eigentümer im Plangebiet bislang an den bisherigen Bebauungsplan gehalten haben und auch aus diesem Grunde keinerlei Veranlassung für eine geänderte Bebauung(smöglichkeit) ihrer Grundstücke sehen.

**III. Verstoß gegen Planungsleitlinien, Abwägungsgebot, Gebot der Konfliktbewältigung**

Der Bebauungsplan verstößt gegen Planungsleitlinien, das Abwägungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung.

**1. Allgemeine Grundsätze**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Des Weiteren sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die ausgelegten Unterlagen lassen erkennen, dass die vorgenannten Planungsleitlinien und Optimierungsgebote gar nicht oder nur unzureichend berücksichtigt wurden. Dementsprechend kann die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geforderte gerechte Abwägung nicht oder nur unzulänglich stattfinden. Damit wäre der Bebauungsplan rechtswidrig und gerichtlich angreifbar.

Gerade aus dem Abwägungsgrundsatz ergeben sich Pflichten der Gemeinde für die inhaltliche Gestaltung von Festsetzungen, wie auch aus dem Gebot der Konfliktbewältigung. Das Abwägungsgebot ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips und ist damit an die darin enthaltenen Anforderungen rechtsstaatlichen Handelns (Erforderlichkeit, Geeignetheit, Verhältnismäßigkeit) gebunden. Es bestimmt das gerechte Abwägen in mehrfacher Hinsicht.

Von wesentlicher Bedeutung ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Aufgabe des Abwägungsgebotes ist es, einen dem Einzelfall gerecht werdenden Interessensausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu erreichen. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen müssen in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.11.1988 – Az: 1 BvR 1301.84).

## **2. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung**

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Im Bebauungsplanentwurf fehlt jegliche Regelung, wie die Erschließungssituation im Falle einer tatsächlichen Bebauung in zweiter Reihe aussehen soll. Da es außerhalb jeglicher Wahrscheinlichkeit liegt, dass ein Grundstückseigentümer zwei Wohnhäuser auf seinem Grundstück baut, setzt eine Bebauung in zweiter Reihe schon denkbegrifflich unterschiedliche Bewohner der Häuser in erster und in zweiter Reihe voraus. Im Bebauungsplan fehlt es aber an jeglicher Regelung, wie die Eigentümer/ Bewohner der Häuser in zweiter Reihe zu ihrem Haus gelangen sollen. Um sich eine Sicherheit zu verschaffen, wäre die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch zur Sicherung eines Geh- und Fahrrechts erforderlich. Dies würde aber das Manko, immer über ein fremdes Grundstück laufen bzw. fahren zu müssen, um sein eigenes Grundstück erreichen zu können, auch nicht beheben. Außerdem sind hierbei Streitigkeiten vorprogrammiert. Darüber hinaus lassen auch die begrenzten Platzverhältnisse bei einem Großteil der Grundstücke gar keine Durchfahrt in den hinteren Grundstücksteil zu. Dass – um dies gegebenenfalls doch zu erreichen – bestehende bauliche Anlagen abgerissen werden, kann von den Eigentümern ebenfalls nicht verlangt werden.

Auch im Hinblick auf den Artenschutz liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vor. Die Problematik mit der Zauneidechse wird zwar ansatzweise erkannt, aber in keiner Weise gelöst. Im Fachbeitrag Artenschutz wird ein Vorkommen dieser 175 m nördlich des Plangebiets und entlang der Bahnlinie angeführt sowie ausgeführt, dass die Strukturen im Plangebiet für diese ebenfalls geeignet sind. Eine weitere Begehung im Frühjahr wird empfohlen. Dass es angeblich zu keiner Verschlechterung deren Erhaltungszustands kommen soll, ist eine durch nichts belegte Behauptung. Auch wurde festgehalten, dass Brutvogelarten und Fledermausarten potentiell betroffen sind. Auch hier wurde nichts weiter untersucht, so dass auch anstehende (mögliche) Konflikte nicht bewältigt wurden, sondern auf die Zukunft verschoben wurden. Ob tatsächlich eine artenschutzrechtliche Ausnahme erteilt werden könnte, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich und erscheint fraglich.

## **3. Weitere Mängel**

Auch die Naturschutz- und Umweltbelange wurden gar nicht bzw. nur völlig unzureichend berücksichtigt, was nachstehend unter den expliziten Ausführungen zum Natur- und Artenschutzrecht noch ausführlicher aufgezeigt wird, worauf verwiesen wird. Aus diesen Ausführungen ist die Abwägung betreffend eindeutig zu erkennen, dass auch im

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Hinblick auf Umwelt- und Naturschutz die Abwägung fehlerhaft und unzureichend ist. Weder wurden sämtliche abwägungserheblichen Belange auch in die Abwägung eingestellt noch wurden diese – soweit sie überhaupt Berücksichtigung gefunden haben – korrekt gewichtet und gewertet.

Insgesamt ist daher die Abwägung betreffend festzuhalten, dass dann, würde die Planung in der nun ausgelegten Form unverändert umgesetzt, sich bereits jetzt ein erheblicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot erkennen ließe.

Die vorstehend dargestellten Aspekte wurden weder untersucht noch bewertet. Somit können all diese Belange nicht in die Abwägungsentscheidung einfließen. Ein so erlassener Bebauungsplan ist eindeutig abwägungsfehlerhaft und damit insgesamt unwirksam. Nach Durchführung der erforderlichen Ermittlungen und Bewertung der Untersuchungsergebnisse ist die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen.

**IV. Natur- und Artenschutzrecht**

Die Darstellung der angewandten Untersuchungsmethoden ist zu oberflächlich, so dass nicht beurteilt werden kann, ob bei der Bestandsaufnahme die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Anlage 1 Nr. 2a) BauGB) zutreffend ermittelt wurden. Dies gilt in besonderem Maße für den Fachbeitrag Artenschutz. Danach haben bei sämtlichen Tier- und Pflanzenarten – vor allem auch bei den Arten nach Anhang IV der FFH-RL – keine ausreichenden Erfassungen des Bestandes stattgefunden.

Zu den Mindestanforderungen hätte gehört, dass neben der Zahl der Begehungen auch deren Dauer einschließlich der Tageszeiten, die an den Terminen herrschenden Beobachtungsbedingungen sowie die Bearbeiter, deren Qualifikationen und technische Ausrüstung dokumentiert werden. Zu den Mindestanforderungen gehört es ebenfalls, dass auch beschrieben wird, in welcher Weise die Auswertung erfolgt.

So sind nach SÜDBECK ET AL. (2005) bei Vögeln für die Abarbeitung der Eingriffsregelung Revierkartierungen für alle Vogelarten erforderlich, die in Abhängigkeit von der Geländestruktur 6-10 Kompletbbegehungen des Untersuchungsgebietes erfordern, wenn die Bedeutung eines Gebietes für Brutvögel ermittelt werden soll. Hierbei müssen auch Erfassungen außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden. Eine solche Erfassungsintensität ist notwendig, weil die unterschiedlichen jahreszeitlichen Aktivitätsmuster der Vogelarten den genannten Untersuchungsumfang erforderlich machen.

Für die übrigen Artengruppen gilt Entsprechendes. Auch hier ist entscheidend, dass das Artenspektrum, die Anzahl der Individuen, Reviere oder Lebensstätten vollständig ermittelt werden bzw. sich abschätzen lässt, welche methodisch bedingten, teilweise unvermeidlichen Lücken z.B. mit Hilfe von Worst-Case-Annahmen zu schließen sind. Dies ist z.B. bei Fledermäusen von besonderer Relevanz, denn nur ein Methodenmix aus Netzfang, Klangattrappen- und Horchboxeneinsatz erlaubt es, verlässliche Aussagen über die Raumnutzung und die damit verbundenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu gewinnen.

Eine den Anforderungen entsprechende naturschutzfachliche Begehung vor Ort mit der gezielten Erfassung geschützter Tierarten fand vorliegend jedoch nicht statt, so dass auch nicht festgestellt werden können, welche geschützten und streng geschützten Arten im Planungsgebiet vorhanden sind oder aufgrund der vorhandenen Winter- und Sommerquartiere vorhanden sein können.

Zwar ist die Methode der Bestandsaufnahme nicht normativ festgelegt; die Methodenwahl muss aber die für die Verträglichkeitsprüfung allgemein maßgeblichen Standards der „besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse“ einhalten, wie das Bundesverwaltungsgericht für den Habitatschutz klargestellt hat (BVerwG, Urteil vom 28.03.2013- 9 A 22/11). Welcher Maßstab im Artenschutz anzuwenden ist, ist noch nicht in jeder Hinsicht ausjudiziert. Allerdings legt die Rechtsprechung des 9. Senats zur A 20 nahe, dass im Hinblick auf die Methodik im Artenschutzrecht derselbe Standard in Form der Heranziehung der besten wissenschaftlichen Erkenntnisse gelten muss (vgl. Urteil vom 6.11.2013, 9 A 14.12, Rn. 109, wo die Behandlung des Artenschutzes bzgl. Fledermäusen bereits wegen der zuvor für den Gebietsschutz (Rn. 45) festgestellten methodischen Mängel für unzureichend erachtet wurde). In Rn. 45 wird auf die ständige Rechtsprechung Bezug genommen, der zufolge eine sorgfältige Bestandserfassung und -bewertung in einem Umfang zu erfolgen hat, der es zulässt, die

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Einwirkungen des Projekts zu bestimmen und zu bewerten, wobei die Methodenwahl die allgemein maßgeblichen Standards der „besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse“ einhalten muss.

Aus fachlicher Sicht kann im Artenschutz nichts anderes gelten. Für die Beurteilung artenschutzrechtlicher Verbote müsste genau genommen ein noch strengerer Maßstab gelten als beim Habitatschutz. Denn immerhin sind individuenbezogene Verbote zu prüfen, bei denen es auf die genaue Lage der entsprechenden Stellen ankommt.

Die vorliegend der Entscheidung über den Bebauungsplan zugrunde gelegten Unterlagen sind nicht ansatzweise geeignet, über die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Auskunft zu geben.

Ausweislich der ausgelegten Unterlagen wurde lediglich eine (!!!) Begehung und diese noch dazu mitten im Winter am 10.01.2018 durchgeführt. Unabhängig davon, dass die gerade für alle Vogelarten erforderlichen 6-10 Komplettbegehungen des Untersuchungsgebiets nicht vorgenommen wurden, fehlt es vorliegend auch an der Angabe der Dauer der Begehung einschließlich der Tageszeiten. Erschwerend kommt hinzu, dass sich diese Begehung nur auf einen kleinen Ausschnitt des Planungsgebiets erstreckt hat, nämlich fast ausschließlich nur auf das Grundstück Fl.Nr. 4405. Laut dem Fachbeitrag Artenschutz (S. 6) waren „die Gärten nur sehr sporadisch einsehbar. Einzig die Flur-Nr. 4405 im Südwesten konnte vollständig begangen werden, da hier vor kurzem die Bebauung abgerissen wurde und keine Einzäunung besteht.“

Damit ist davon auszugehen, dass eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Ermittlung und Abarbeitung des Artenschutzes nicht erfolgt ist. Dies gilt mangels einer Erfassung des Artenbestandes für sämtliche Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch für Vögel. Dies führt zwangsläufig zu gravierenden Mängeln in der materiell-rechtlichen Bewertung der Anforderungen der §§ 44, 45 BNatSchG. Durch die vorgelegten Unterlagen kann eine Realisierung sämtlicher Zugriffstatbestände nicht ausgeschlossen werden. Insoweit sind auch konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen nicht oder nicht in ausreichendem Umfang vorgesehen, um artenschutzrechtliche Zugriffsverbote zu vermeiden oder zu verringern.

Eine Alternativenprüfung anderer Bereiche zur Nachverdichtung hat – auch im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz – überhaupt nicht stattgefunden.

Der ausgelegte Fachbeitrag Artenschutz ist insbesondere auch in Bezug auf die Prüfung der Beeinträchtigungen von Vogelarten methodisch unsauber, weil nicht alle Vogelarten, die offenbar im Gebiet vorkommen, vollständig erfasst und erst recht auch nicht mit ihren Reviermittelpunkten dargestellt wurden. Eine Beschränkung auf sogenannte saP-relevante Arten ist aber unzulässig, denn § 44 BNatSchG gilt für alle europäischen Vogelarten gleichermaßen. Eine Beschränkung auf „saP-relevante“ Arten ist nicht vorgesehen. Auch ubiquitäre Arten müssen in ausreichendem Umfang geprüft werden (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, - 9 A 3.06).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gerade dies wird jedoch für die in diesem Gebiet brütenden bzw. ruhenden Arten erfolgen.

Denn wenn ein regelmäßig besetztes Revier vollständig verloren geht, dann liegt nach den Erkenntnissen des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil 9 A 28.05 vom 21. Juni 2006) jedenfalls auch die Zerstörung einer Lebensstätte im engeren Sinne (das eigentliche Nest) vor.

Außerdem ist zu befürchten, dass gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und gegen das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verstoßen wird.

Die Problematik mit der Zauneidechse wird zwar ansatzweise erkannt, aber in keiner Weise gelöst. Im Fachbeitrag Artenschutz wird ein Vorkommen dieser 175 m nördlich des Plangebiets und entlang der Bahnlinie angeführt sowie ausgeführt, dass die Strukturen im Plangebiet für diese ebenfalls geeignet sind. Eine weitere Begehung im Frühjahr wird empfohlen. Schon dies zeigt, dass bereits der Verfasser des Fachbeitrags Artenschutz selbst die eine durchgeführte Begehung für nicht ausreichend erachtet. Dass es angeblich zu keiner Ver-

**– Abwägung der Stellungnahmen –**Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

---

schlechterung deren Erhaltungszustands kommen soll, ist eine durch nichts belegte Behauptung. Ob tatsächlich eine artenschutzrechtliche Ausnahme erteilt werden könnte, ist ebenfalls fraglich und anzuzweifeln. Auch wurde festgehalten, dass Brutvogelarten und Fledermausarten potentiell betroffen sind. Auch hier wurde jedoch nichts weiter untersucht, was aber zwingend hätte erfolgen müssen. Mangels hinreichender Untersuchungen kann auch nicht gesagt werden, ob vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausreichend und zielführend sind, was diesseits angezweifelt und bestritten wird.

Die oben festgestellten Ermittlungs- und Bewertungsdefizite der artenschutzrechtlichen Prüfung wirken fort auf die planerische Abwägung, s. oben.

**V. Ergebnis**

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass derzeit absehbar ist, dass bereits erhebliche und nicht heilbare Verfahrensfehler zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen würden. Auch in materieller Hinsicht ist festzustellen, dass ein Bebauungsplan mit diesem Inhalt nicht erforderlich wäre und gegen das Abwägungsgebot verstoßen würde. Maßgebliche Planungsleitlinien wurden missachtet. Gegen das Gebot der Konfliktbewältigung wurde verstoßen.

Der Natur- und Artenschutz wurde nur völlig unzureichend bearbeitet und würde verletzt.

Es wird beantragt, von der Planung gänzlich Abstand zu nehmen.



**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Beschlussempfehlung**

Die Bedenken, Anregungen und Hinweise der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte, Kanzlei für Verwaltungsrecht, als Vertreterin von Manfred Born und weiterer Anlieger werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Allgemein:

Ziel der Planung ist es, den Hauseigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke eine zeitgemäße Bebauung sowie ggf. Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Dabei handelt es sich ausschließlich um private Ausbaumaßnahmen auf größtenteils bereits wohnlich genutzten Grundstücken, die bedarfsweise von den Hauseigentümern vorgenommen werden können, aber auch unterbleiben können, wenn kein entsprechender Bedarf besteht. Eine großflächige Überbauung des Plangebiets kann realistischer Weise ausgeschlossen werden. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass allenfalls partiell und in längeren zeitlichen Abständen private bauliche Maßnahmen im Plangebiet erfolgen werden. In jedem Fall müssen bei privaten Ausbaumaßnahmen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingehalten werden, durch die der Charakter eines ruhigen, durchgrünten Wohngebiets mit Einzelhausbebauung gewahrt werden soll.

In Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen im Planentwurf wird die Planung dahingehend geändert, dass die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksteilen zurückgenommen und in den textlichen Festsetzungen zusätzlich festgesetzt wird, dass die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt wird; in den hinteren Grundstücksteilen werden die nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt kann durch die nunmehr in der Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen gewährleistet werden, dass der derzeitige Gebietscharakter des Plangebiets nicht verändert wird und keine erhöhten Immissionsbelastungen (etwa durch Verkehr) entstehen. Wertmindernde Effekte für die einzelnen Grundstücke sind somit nicht zu erwarten.

Zu I. Verfahrensfehler:

Punkt 1:

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ wird durch die o.g. zusätzlichen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Aufgrund dieser Änderungen bzw. Ergänzungen wird eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. In diesem Rahmen wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt; die öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung wird in gesetzeskonformer Weise durchgeführt.

Punkt 2:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel der Nachverdichtung innerhalb eines rund 1,45 ha großen Plangebiets und damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ und ist vollständig von Wohnsiedlungsbereichen umgeben. Es stellt daher keine isoliert in den Außenbereich hineinstoßende Fläche, sondern eine bereits mit Bebauungsplan überplante Fläche im Innenbereich dar, für die eine Änderung des Bebauungsplans zum Zwecke der Innenentwicklung durch Nachverdichtung erfolgt. Für die Nachverdichtung kommen dabei neben dem derzeit brachliegenden Grundstück Fl.Nr. 4405, auf dem eine neue Wohnbebauung realisiert werden kann, grundsätzlich auch die bereits bebauten Grundstücke mit ihren rückwärtigen, teils größeren und noch unbebauten Grundstücksteilen in Frage. Dabei liegt es im ausschließlichen Ermessen der jeweiligen privaten Grundstückseigentümer, ob sie von der Möglichkeit der Nachverdichtung auf ihrem Grundstück entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Gebrauch machen möchten oder nicht.

Die Festlegung des Umgriffs des Plangebiets für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ erfolgte nach städtebaulichen Gesichtspunkten, da sich innerhalb dieses Umgriffs mehrere Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial befinden. Ein solches Nachverdichtungspotenzial ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Baugrundstücke sowie der hier lt. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ festgesetzten Baugrenzen nicht oder nur marginal gegeben. In den südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücken war zudem die Grund- und Geschossflächenzahl lt. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ bereits höher als sie dies bislang in den Grundstücken des Änderungsbereichs war. Eine Über-

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

planung der an den Änderungsbereich angrenzenden Siedlungsbereiche im Sinne einer Salamitaktik wird seitens der Stadt Kitzingen aus den o.g. Gründen nicht verfolgt.

Zudem widerspricht der Rat der Stadt Kitzingen der von der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte vertretenen Auffassung, dass die vorliegende Planung der Legalisierung eines einzelnen Vorhabens dienen soll. Ziel der Planung ist es vielmehr, allen Hauseigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke eine zeitgemäße Bebauung sowie ggf. Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen (s.o. zu Allgemein).

Die Hinweise der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte zur europarechtlichen Zulässigkeit und Konformität der Regelung des § 13a BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Anwendung der aktuell gültigen Regelung des § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung und einem Eingriffsausgleich abgesehen werden; eine diesbezügliche Ergänzung des Planentwurfs ist daher nicht erforderlich.

**Punkt 3:**

Entsprechend dem Hinweis der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte wird die Begründung im Kapitel 3 „Planungsgebiet“ um ein Unterkapitel „Sonstige Belange des Umweltschutzes“ ergänzt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in Form einer überschlägigen Wirkungsprognose betrachtet werden.

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Wohngebietes handelt, sind nur geringe negative Auswirkungen der Planung zu erwarten. Die Eingriffe finden ausschließlich in bereits anthropogen vollständig überformten Standorten statt; die künftigen Biotop- und Nutzungsstrukturen entsprechen weitgehend den derzeit vorhandenen.

Sofern erhebliche Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wider Erwarten nicht ausgeschlossen werden können, sind diese in der Abwägung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen.

**Zu II. Fehlende Erforderlichkeit:**

Vor dem Hintergrund einer aktuell wieder deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kitzingen (Bevölkerungszunahme von rund 2,8% im Zeitraum 2011 bis 2016 laut Zahlen des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung) ergibt sich hier das Erfordernis, ausreichend Wohnraumangebote im Innen- und Außenbereich für die ansässige und neu zuziehende Bevölkerung bereitzustellen. Dabei ist die Stadt Kitzingen gehalten, entsprechend den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, 3.2 B II Regionalplan 2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung zu verfolgen und vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vollständig auszuschöpfen, bevor neue Wohnbaugebiete im Außenbereich entwickelt werden. Aufgrund dieser Maßgaben wird seitens der Stadt Kitzingen fortlaufend geprüft, ob und inwieweit ältere Bebauungspläne, deren Festsetzungen modernen Wohnraumanprüchen häufig nicht mehr genügen, zum Zwecke der Nachverdichtung bzw. Aktivierung bislang ungenutzter Baugrundstücke geändert werden können. Zu diesen älteren Bebauungsplänen mit z.T. unausgeschöpftem Nachverdichtungspotenzial zählt auch der Bebauungsplan „Eselsberg“ (rechtskräftig seit 1973). Hier soll im Rahmen der 3. Änderung für einen Teilbereich mit entsprechendem Nachverdichtungspotenzial den Hauseigentümern eine zeitgemäße Bebauung sowie Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Dabei handelt es sich ausschließlich um private Ausbaumaßnahmen auf größtenteils bereits wohnlich genutzten Grundstücken, die bedarfsweise von den Hauseigentümern vorgenommen werden können, aber auch unterbleiben können, wenn kein entsprechender Bedarf besteht. Aus der Tatsache, dass aus heutiger Sicht kein solcher Bedarf seitens der Mehrzahl der Grundstückseigentümer gesehen wird, kann nicht automatisch geschlossen werden, dass ein solcher Bedarf in einem längeren Zeitraum nicht doch entstehen wird. Aufgabe der Stadt Kitzingen ist es, eine vorausschauende Planung zu betreiben, die nicht nur aktuelle, sondern auch zukünftig erwartbare Bedarfe berücksichtigt. Wie die Erfahrung in vielen anderen Baugebieten zeigt, sind solche Bedarfe zukünftig durchaus erwartbar. Auch im Baugebiet „Eselsberg“ waren in der Vergangenheit bereits solche Bedarfe erkennbar, indem vereinzelt bauliche Überschreitungen der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Eselsberg“ festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise genehmigt wurden (z.B. im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 7371/4 und 7371/5).

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Zu III. Verstoß gegen Planungsleitlinien, Abwägungsgebot, Gebot der Konfliktbewältigung:

Punkt 1. Allgemeine Grundsätze:

Der Rat der Stadt Kitzingen sieht durch die Planung die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Planungsleitlinien nicht verletzt. Vielmehr bringt die Planung soziale (Ermöglichung zeitgemäßen Wohnens), wirtschaftliche (ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen) und umweltschützende (Orientierung am Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, Beachtung artenschutzrechtlicher Belange) Anforderungen miteinander in Einklang und trägt zur Verwirklichung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Planungsgrundsätze bei bzw. widerspricht diesen nicht.

Auch sieht der Rat der Stadt Kitzingen die von der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte angeführten, in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange in der Planung hinreichend berücksichtigt. Die Planung berücksichtigt sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung als auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (etwa durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen); zugleich können sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten sowie die Eigentumsbildung und kostensparendes Bauen gefördert werden (z.B. im Bereich des derzeit brachliegenden Grundstücks Fl.Nr. 4405, aber auch in unbebauten Teilen bereits wohnlich genutzter Grundstücke). Weiter berücksichtigt die Planung die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (z.B. Ermöglichung von Mehrgenerationenwohnen durch Bebauung in zweiter Reihe), ohne den Charakter des Plangebiets als ruhiges Wohngebiet mit privaten, für Freizeit und Erholung zur Verfügung stehenden Grünflächen zu verändern. Entsprochen wird in der Planung auch dem Ziel der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung bzw. des Umbaus vorhandener Ortsteile, indem einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans „Eselsberg“ im Änderungsbereich an die Bedürfnisse zeitgemäßen Wohnens angepasst werden. Von der Planung nicht berührt sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege; Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich nicht, da der Gebietscharakter (ruhiges, durchgrüntes Wohngebiet mit Einzelhausbebauung) durch die planerischen Festsetzungen grundsätzlich nicht verändert wird. Ein Widerspruch der Planung zu den Ergebnissen städtebaulicher Entwicklungskonzepte (z.B. ISEK Kitzingen) besteht nicht. Den Belangen des Umweltschutzes wird insbesondere durch die Untersuchungen des Fachbeitrags Artenschutz und die hieraus resultierenden Festsetzungen (Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) hinreichend Rechnung getragen (s.u. zu Punkt IV).

In Ergänzung hierzu wird die Begründung im Kapitel 3 „Planungsgebiet“ um ein Unterkapitel „Sonstige Belange des Umweltschutzes“ ergänzt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in Form einer überschlägigen Wirkungsprognose betrachtet werden.

Insgesamt wird somit eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gewährleistet. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist in der Planung gewahrt; öffentliche und private Interessen stehen aus Sicht des Rates der Stadt Kitzingen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander; es findet weder eine Bevorzugung noch eine Benachteiligung einzelner von der Planung Betroffener statt.

Punkt 2. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung/ Artenschutz:

Der Rat der Stadt Kitzingen sieht durch die Planung das Gebot der Konfliktbewältigung nicht verletzt. Eine Veränderung der aktuell bestehenden eigentumsrechtlichen Verhältnisse im Plangebiet ist durch die Planung nicht beabsichtigt. Vielmehr soll es den Hauseigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke ermöglicht werden, eine zeitgemäße Bebauung sowie ggf. Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe auf ihren jeweiligen Grundstücken zu realisieren. Dabei liegt es im ausschließlichen Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer, ob sie von der Möglichkeit der Nachverdichtung auf ihrem Grundstück entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Gebrauch machen möchten oder nicht. Auch die Frage der Erschließung zukünftiger baulicher Anlagen in den hinteren Grundstücksteilen ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern nach deren eigenem Ermessen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zu klären. Diesbezügliche Festsetzungen sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung weder sinnvoll noch möglich, da es sich um private Erschließungsmaßnahmen handelt, deren Ausgestaltung sich nach Art und Umfang zukünftiger baulicher Maßnahmen in den hinteren Grundstücksteilen richtet, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch zur Sicherung eines Geh- und Fahrrechts ist nicht erforderlich, da mit der Planung keine Änderung der aktuellen eigentums-

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

rechtlichen Verhältnisse verbunden ist.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind Bauzeitenregelung in Kombination mit der Anlage von Ersatzhabitaten fachlich anerkannte Methoden, um die Wahrung des Erhaltungszustands möglicherweise vorkommender Zauneidechsen zu gewährleisten. Es kann ausgeschlossen werden, dass die geplante Nachverdichtung zu einer vollständigen Vernichtung potenzieller Lebensräume der Zauneidechse führt, da auch weiterhin auf den Grundstücken Freiflächen vorhanden sein werden, die ggf. als Ersatzhabitate für Zauneidechsen gestaltet werden können. Im Planungsstadium der Bauleitplanung ist es ausreichend nachzuweisen, dass der Verwirklichung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Eine detaillierte Planung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt dann im Rahmen der Planungen zu konkreten Bauvorhaben (Baugenehmigungen müssen Artenschutz berücksichtigen).

Dies gilt sinngemäß auch für Konflikte mit Fledermaus- und Vogelarten. Deren Betroffenheit beschränkt sich auf den möglichen Verlust einzelner Quartiere bzw. Niststätten (Habitatbäume, evtl. Spaltenquartiere an Gebäuden). Es ist anerkannte fachliche Praxis durch Erhalt vorhandener Bäume (soweit möglich), Bauzeitenregelungen, kontrolliertes Fällen von Habitatbäumen in Kombination mit Schaffen von Ersatzquartieren die Eingriffsfolgen zu minimieren und insgesamt für die Wahrung des Erhaltungszustands zu sorgen. Auch in diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Nachverdichtung handelt, von der nur wenige Bäume innerhalb vorhandener Gärten betroffen sind.

**Punkt 3. Weitere Mängel:**

Entsprechend dem Hinweis der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte wird die Begründung im Kapitel 3 „Planungsgebiet“ um ein Unterkapitel „Sonstige Belange des Umweltschutzes“ ergänzt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in Form einer überschlägigen Wirkungsprognose betrachtet werden.

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Wohngebietes handelt, sind nur geringe negative Auswirkungen der Planung zu erwarten. Die Eingriffe finden ausschließlich in bereits anthropogen vollständig überformten Standorten statt; die künftigen Biotop- und Nutzungsstrukturen entsprechen weitgehend den derzeit vorhandenen.

Sofern erhebliche Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wider Erwarten nicht ausgeschlossen werden können, sind diese in der Abwägung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen.

**Zu IV. Natur- und Artenschutzrecht:**

Zur besseren Einordnung der Anforderungen an die Betrachtung des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung auf Ebene des Bebauungsplanes werden im Folgenden Auszüge aus einem Gerichtsurteil des Bundesverwaltungsgerichtes München vorweg gestellt. Dieses Urteil belegt eindeutig, dass nicht in jedem Planverfahren detaillierte Geländeerhebungen notwendig sind und dass auch bezüglich der durchzuführenden Erhebungen der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gilt.

VGH München, Urteil v. 24.08.2015 – 2 N 14.486

(<http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2015-N-51974?view=Print>),

Titel: *Bebauungsplan für Gewerbepark beanstandungsfrei*

Leitsätze: [...]

**3. Es bedarf lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden.**

Dabei steht ihm hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

36 [...] Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen sind, entfalten sie für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung dergestalt, dass der Planung die Erforderlichkeit fehlt, wenn ihrer Verwirklichung überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Ist daher bereits im Rahmen der Planaufstellung erkennbar, dass der Bebauungsplan wegen der sich aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergebenden Hindernisse nicht verwirklicht werden kann, verfehlt er seinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag und ist daher wegen Verletzung des § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam.

37 Derartige unüberwindliche Vollzugshindernisse wegen Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen hier nicht. Wegen der nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es im Aufstellungsverfahren lediglich

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden. Hierzu hat er die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständnisses überschlägig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht ihm hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu.

**38 Für den Satzungsbeschluss ist lediglich eine überschlägige Ermittlung und Bewertung in Bezug auf den Artenschutz erforderlich.** Ein allgemein verbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme der vorkommenden Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist – auch nach den Vorgaben des Unionsrechts – jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung (vgl. BVerwG, U.v. 19.3.2009 - 9 A 39.07 - juris; U.v.12.8.2009 - 9 A 64.07 - juris). Zu beachten ist dabei, dass nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ein eingeschränkter Prüfungsumfang gilt. Für die Bauleitplanung folgt hieraus, dass sich die Frage einer Vollzugsunfähigkeit von Bebauungsplänen im Hinblick auf den Artenschutz nur dann stellt, wenn der Plan Vorhaben zulässt, deren Umsetzung gegen die Zugriffsverbote in der Fassung des § 44 Abs. 5 BNatSchG verstoßen würde. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind auf die nur nach nationalem Recht besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nicht anzuwenden (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Dies gilt jedenfalls solange der Bund Arten im Rahmen einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG noch nicht bestimmt hat.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen 1,5 ha großen Ausschnitt eines innerörtlichen Wohngebietes mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern und dieser Nutzung entsprechenden Gartengrundstücken. Das Gebiet verfügt daher über eine siedlungstypische Strukturausprägung und ist zudem nutzungsbedingt durch Verkehr, häufige Anwesenheit von Menschen und Lärm vorbelastet. Störungsempfindliche Tierarten können für ein solches Gebiet fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

Es wurde eine sachgerechte Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die für den speziellen Artenschutz relevanten Tier- und Pflanzenarten durchgeführt, die der Habitatausstattung des Gebietes und der Schwere des Eingriffs angemessen ist.

Die Betroffenheit Artenschutz relevanter Arten kann mit hinreichender Sicherheit auf den möglichen Verlust von einzelnen Quartieren für Fledermäuse (Spaltenquartier an Gebäuden und Bäumen, Baumhöhlen, Hangplätze in Gebäuden) und von Brutplätzen von Vögeln (Nester in Gehölzen, Baumhöhlen) sowie auf Eingriffe in mögliche Lebensstätten der Zauneidechse reduziert werden.

Durch die fachliche Bewertung der vorhandenen Habitatstrukturen können andere Betroffenheiten eindeutig ausgeschlossen werden.

Die Vorgehensweise entspricht der gängigen Praxis zur Bearbeitung von Artenschutzaspekten bei Bebauungsplänen, wie es in zahlreichen Verfahren im Landkreis Kitzingen und in Unterfranken angewendet wird. Durch die Potenzialabschätzung in Verbindung mit Worst-Case-Ansatz (beispielsweise wird von einem Vorhandensein der Zauneidechse ausgegangen, auch wenn kein konkreter Nachweis vorliegt) wird das Konfliktpotenzial bezüglich des Artenschutzes in ausreichendem Maße ermittelt, um unüberwindbare Hindernisse ausschließen zu können.

Bezüglich der vorliegenden Stellungnahme der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte, Kanzlei für Verwaltungsrecht, sei noch darauf hingewiesen, dass sich die seitens der Kanzlei zitierten Gerichtsurteile jeweils auf andere Fragestellungen und Planverfahren beziehen und daher nicht auf das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren angewendet werden können:

Das Gerichtsurteil (BVerwG, Urteil vom 28.03.2013- 9 A 22/11) bezieht sich auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu einem Abschnitt der Autobahn A 44 (Neubau zum Lückenschluss). Für FFH-Verträglichkeitsprüfungen gelten andere Standards an Erfassungsmethoden als an Artenschutzprüfungen im Rahmen der Bauleitplanung mit (nur) mittelbarer Bedeutung des Artenschutzes.

Des Weiteren wird in der Stellungnahme auf ein Gerichtsurteil im Zusammenhang mit dem Neubau der Autobahn A 20 hingewiesen (Planfeststellungsverfahren). Der in der Stellungnahme mit 6 bis 10 Brutvogelkartierungen und einem „Methodenmix“ aus Netzfängen, Klangattrappen (irrelevant bei Fledermäusen) und Horchboxen geforderte Untersuchungsumfang kann für das Vorhaben am Eselsberg als vollständig überzogen zurückgewiesen werden. Für die Behandlung des Artenschutzes können und müssen jedoch hinsichtlich des methodischen Vorgehens bei einem 1,5 ha großen Bebauungsplan zur Innenverdichtung eines bereits bebauten Wohngebietes andere Maßstäbe als bei einem

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Neubau einer Autobahn quer durch in weiten Teilen störungsarme Landschaftsräume mit hoher ökologischer Bedeutung angesetzt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das gewählte Vorgehen der Potenzialanalyse auf Basis der vorhandenen Habitatstrukturen als Grundlage der Aussagen zum Artenschutz eine fachlich anerkannte und für die Fragestellung ausreichende Methodik ist, um mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, dass dem Vorhaben unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegen stehen.

Zudem zeigt der Fachbeitrag zum Artenschutz auf, dass das Auslösen von Verbotstatbeständen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und geeignete Kompensationsmaßnahmen verhindert werden kann.

Zu V. Ergebnis:

Beim vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Eselsberg“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (s.o. zu Punkt I.2), dessen Erforderlichkeit sich aus den zu Punkt II. genannten Gründen ergibt. Ein Verstoß der Planung gegen das Gebot der Konfliktbewältigung ist nicht erkennbar (s.o. zu Punkt III.2).

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Eselsberg“ wird dahingehend geändert, dass die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksteilen zurückgenommen und in den textlichen Festsetzungen zusätzlich festgesetzt wird, dass die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt wird; in den hinteren Grundstücksteilen werden die nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund dieser Änderungen bzw. Ergänzungen wird eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. In diesem Rahmen wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt; die öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung wird in gesetzeskonformer Weise durchgeführt.

Mit Blick auf das Abwägungsgebot wird die Begründung im Kapitel 3 „Planungsgebiet“ um ein Unterkapitel „Sonstige Belange des Umweltschutzes“ ergänzt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in Form einer überschlägigen Wirkungsprognose betrachtet werden. Es ist zu erwarten, dass im Ergebnis erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter ausgeschlossen werden können, da die Innenverdichtung des bestehenden Wohngebietes zu keinen erheblichen Veränderungen der Ausprägung der Schutzgüter führt. Zudem sind die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft bei einer Innenverdichtung deutlich geringer als bei einer Neuausweisung von Baugebieten auf bisher unbebauter Fläche.

Mit Blick auf den Artenschutz belegt der Fachbeitrag zum Artenschutz mit hinreichender Sicherheit, dass dem Vorhaben keine unüberwindlichen Vollzugshindernisse wegen Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entgegenstehen. Die fachliche Potenzialabschätzung aufgrund vorhandener Habitatstrukturen in Verbindung mit der geringen Eingriffstiefe einer baulichen Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen verhindert werden können.

Das Vorgehen zur Erstellung der saP und die dort festgesetzten Maßnahmen entsprechen den fachlichen Anforderungen an Fachgutachten im Rahmen von Bauleitplanungen, zumal es sich um eine Nachverdichtung und keine Neuplanung auf bisher unbebauter Fläche handelt. Auch die am Verfahren beteiligte untere Naturschutzbehörde war bis auf kleinere Anmerkungen mit den Aussagen im Fachbeitrag Artenschutz einverstanden und äußerte keine grundlegenden Bedenken bezüglich der Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Peter und Annette Fischer, Eselsberg 9, 97318 Kitzingen****+ weitere Anlieger gem. Unterschriftenliste (13 Unterschriften als Anlage)****Schreiben vom 05.03.2018**

Herr und Frau Fischer teilen in ihrem Schreiben vom 05.03.2018 (mit beiliegender Unterschriftenliste weiterer Anlieger) folgendes mit:

Durch die Bekanntmachung der Stadt Kitzingen hinsichtlich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ wurden Herr und Frau Fischer von dem Vorhaben der Nachverdichtung im genannten Geltungsbereich in Kenntnis gesetzt. Als Anlieger an die genannten Grundstücke möchten Herr und Frau Fischer grundsätzlich Widerspruch gegen das Vorhaben der geplanten Nachverdichtung einlegen.

Im Umfeld der betroffenen Flurstücke, insbesondere des Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 4405, ist durch die geplante Nachverdichtung mit einer deutlich erhöhten Belastung durch Verkehr sowie insgesamt erhöhten Immissionswerten zu rechnen.

Dies widerspricht den in der amtlichen Bekanntmachung genannten Vorteilen des Schutzes der Randbereiche sowie einer effizienten Nutzung des vorhandenen Baulandes.

Herr und Frau Fischer hatten ihr Grundstück unter der Voraussetzung von umliegenden Einzelhausbebauungen mit der dann vorhandenen Immission erworben und rechnen neben den oben genannten Belastungen auch mit einer deutlichen Wertminderung ihres Anwesens.

Gleich lautende Stellungnahmen weiterer Anlieger finden sich im Anhang zu diesem Schreiben (13 Unterschriften).

**Beschlussempfehlung**

Die Bedenken und Hinweise von Herrn und Frau Fischer sowie der weiteren Anlieger gemäß Unterschriftenliste werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Ziel der Planung ist es, den Hauseigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke eine zeitgemäße Bebauung sowie ggf. Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Dabei handelt es sich ausschließlich um private Ausbaumaßnahmen auf größtenteils bereits wohnlich genutzten Grundstücken, die bedarfsweise von den Hauseigentümern vorgenommen werden können, aber auch unterbleiben können, wenn kein entsprechender Bedarf besteht. In jedem Fall müssen bei privaten Ausbaumaßnahmen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingehalten werden, durch die der Charakter eines ruhigen Wohngebiets mit Einzelhausbebauung gewahrt werden soll.

In Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen im Planentwurf wird die Planung dahingehend geändert, dass die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksteilen zurückgenommen und in den textlichen Festsetzungen zusätzlich festgesetzt wird, dass die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt wird; in den hinteren Grundstücksteilen werden die nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt kann durch die nunmehr in der Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen gewährleistet werden, dass der derzeitige Gebietscharakter des Plangebiets (einschließlich Grundstück Fl.Nr. 4405) nicht verändert wird und keine erhöhten Immissionsbelastungen (etwa durch Verkehr) entstehen. Wertmindernde Effekte für die einzelnen Grundstücke sind somit nicht zu erwarten.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Peter und Annette Fischer, Eselsberg 9, 97318 Kitzingen****+ weitere Anlieger gem. Unterschriftenliste (6 Unterschriften als Anlage sowie 6 ergänzende Unterschriftenlisten)****Schreiben vom 14.03.2018**

Herr und Frau Fischer teilen in ihrem Schreiben vom 14.03.2018 (mit beiliegender Unterschriftenliste weiterer Anlieger) folgendes mit:

Durch die Bekanntmachung der Stadt Kitzingen hinsichtlich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ wurden Herr und Frau Fischer von dem Vorhaben der Nachverdichtung im genannten Geltungsbereich in Kenntnis gesetzt. Als Anlieger an die genannten Grundstücke möchten Herr und Frau Fischer grundsätzlich Widerspruch gegen das Vorhaben der geplanten Nachverdichtung einlegen.

Im Umfeld der betroffenen Flurstücke, insbesondere des Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 4405, ist durch die geplante Nachverdichtung mit einer deutlich erhöhten Belastung durch Verkehr sowie insgesamt erhöhten Immissionswerten zu rechnen, die den genannten Vorteilen des Schutzes der Randbereiche sowie einer effizienten Nutzung des vorhandenen Baulandes entgegensprechen.

Herr und Frau Fischer hatten ihr Grundstück unter der Voraussetzung von umliegenden Einzelhausbebauungen mit der dann vorhandenen Immission erworben und rechnen mit einer deutlichen Wertminderung ihres Anwesens.

Gleichlautende Stellungnahme weiterer Anlieger finden sich im Anhang zu diesem Schreiben (6 Unterschriften).

Nachgereicht wurden zudem 6 ergänzende Unterschriftenlisten.

**Beschlussempfehlung**

Die Bedenken und Hinweise von Herrn und Frau Fischer sowie der weiteren Anlieger gemäß Unterschriftenliste werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Ziel der Planung ist es, den Hauseigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke eine zeitgemäße Bebauung sowie ggf. Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Dabei handelt es sich ausschließlich um private Ausbaumaßnahmen auf größtenteils bereits wohnlich genutzten Grundstücken, die bedarfsweise von den Hauseigentümern vorgenommen werden können, aber auch unterbleiben können, wenn kein entsprechender Bedarf besteht. In jedem Fall müssen bei privaten Ausbaumaßnahmen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingehalten werden, durch die der Charakter eines ruhigen Wohngebiets mit Einzelhausbebauung gewahrt werden soll.

In Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen im Planentwurf wird die Planung dahingehend geändert, dass die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksteilen zurückgenommen und in den textlichen Festsetzungen zusätzlich festgesetzt wird, dass die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt wird; in den hinteren Grundstücksteilen werden die nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt kann durch die nunmehr in der Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen gewährleistet werden, dass der derzeitige Gebietscharakter des Plangebiets (einschließlich Grundstück Fl.Nr. 4405) nicht verändert wird und keine erhöhten Immissionsbelastungen (etwa durch Verkehr) entstehen. Wertmindernde Effekte für die einzelnen Grundstücke sind somit nicht zu erwarten.



**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Gabriele und Dr. Ulrich Gauer, Richard-Wagner-Straße 33, 97318 Kitzingen****Schreiben vom 12.03.2018**

Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Begründung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nehmen Herr und Frau Gauer wie folgt Stellung:

Herr und Frau Gauer sind Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 4394/2 und 4394 der Gemarkung Kitzingen, die sich im Bereich der vorgesehenen Bebauungsplanänderung befinden.

Das Grundstück Fl.Nr. 4394/2 ist mit einem von Herrn und Frau Gauer im Jahre 2000 errichteten und von ihnen bewohnten Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaut, auf dem Grundstück Fl.Nr. 4394 befindet sich ein im Jahr 1966 errichtetes Gartenhaus.

Mit großem Erstaunen haben Herr und Frau Gauer von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Eselsberg“ Kenntnis genommen. Die geplante Änderung umfasst einen doch sehr eng begrenzten Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Eselsberg“ und betrifft bis auf ein Grundstück (Fl.Nr. 4405 Gem. Kitzingen) ausschließlich bereits mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke.

Grundsätzlich stellt sich zuerst die Frage, warum die von der Stadtverwaltung genannten Ziele und Zwecke der Planung, durch „Nachverdichtung Hauseigentümern eine zeitgemäße Bebauung sowie Mehrgenerationenwohnen durch Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen“, nur auf diesem kleinen Teilbereich des gesamten Gebietes des Bebauungsplanes umgesetzt werden soll und somit nur einem kleinen elitären Kreis von Grundstückseigentümern zu Gute kommen soll?

Hinzu kommt, dass bis auf eine Ausnahme (der Eigentümer des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 4405) keiner der von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstückseigentümer eine derartige Änderung des Bebauungsplanes wünscht. Auch wurden die betroffenen Grundstückseigentümer seitens der Stadtverwaltung weder gefragt oder informiert.

Warum nimmt eine Bauverwaltung, die bei anderen Gelegenheiten stets bei planerischen Defiziten im Stadtbereich auf ihre Überlastung hinweist, die arbeitsaufwändige Änderung eines Bebauungsplanes in Angriff, die von keinem Hauseigentümer der betroffenen Grundstücke gewünscht wird?

Vor diesem Hintergrund drängt sich Herrn und Frau Gauer die Frage auf, ob hier seitens der Stadtverwaltung Einzelinteressen mit Zeit und Geld der Stadtkasse und somit aller Bürger gefördert werden sollen.

Deshalb vielleicht auch die kleinflächige, in keinsten Weise den genannten Zwecken und Zielen entsprechende Begrenzung des Teilbereiches? Wenn Zweck und Ziel allein ausschlaggebend für eine Überarbeitung des Bebauungsplanes gewesen sein sollen, warum wurde dann diese kleinflächige Lösung angegangen? Sinnvoll wäre dann zumindest noch die Einbindung anderer noch unbebauter Grundstücke, z.B. das direkt an die Fl.Nr. 4405 angrenzende Grundstück Fl.Nr. 4387/15, sowie die 4387/12, 4387/18, 4387/14, 4387/7.

Bei der Einbindung dieser Grundstücke wäre dann jedoch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auf Grund der Gesamtfläche nicht mehr durchführbar gewesen, mit weitreichenden und zeitraubenden Folgen insbesondere bezüglich der Umweltverträglichkeitsprüfung und das scheint nicht im Interesse der Stadtverwaltung gewesen zu sein.

Bisher ermöglicht der gültige Bebauungsplan in diesem Gebiet bisher ausschließlich eine Wohnbebauung mit streng reglementierten Bebauungsvorgaben, insbesondere bezüglich der Bebauungsgrenzen, der GRZ und GFZ. Diese Vorgaben sind in den von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücken, von geringfügigen, in Bauanträgen kostenpflichtig genehmigten Abweichungen, einzuhalten gewesen. Bei dem Bau der Einfahrt von Herrn und Frau Gauer auf Fl.Nr. 4394/2, die Herrn und Frau Gauer einen Zugang zum hinteren Grundstücksteil Fl.Nr. 4394 ermöglicht, wurden Herr und Frau Gauer noch Anfang des Jahres 2016 bei der Planeinreichung durch ihren Bauunternehmer von der Bauverwaltung der Stadt Kitzingen klar darauf hingewiesen, dass dies Herrn und Frau Gauer auf keinen Fall eine nur irgendwie gestaltete Baumöglichkeit auf dem hinteren Grundstück eröffnet oder Herr und Frau Gauer sich diese erhoffen sollten. Diese hatten Herr und Frau Gauer auch nie geplant, da sie ihren Garten ausschließlich zur Erholung und Freizeitgestaltung nutzen.

Welch ein Sinneswandel der Bauverwaltung innerhalb von nicht einmal 24 Monaten!

In Punkt 4.5 des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wird von einer „Ausweitung“ der

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

bisherigen Baugrenzen gesprochen. Ein Blick auf die eingezeichnete Baugrenze in der beigegeführten Planzeichnung lässt erkennen, dass diese nicht „ausgeweitet“ sondern auf die kompletten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Mindestabstandsflächen zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken an der Änderungsgrenze ausgedehnt wurde! Somit ist eine „grenzenlose“ Bebauung der Grundstücke möglich!

Zu Punkt 4.2 des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes stellt sich Herrn und Frau Gauer die Frage, ob tatsächlich die ausreichende Dimensionierung der bestehenden Abwasserleitungen geprüft wurde. Diese sind auf die Aufnahme der Abwassermengen des bestehenden Bebauungsplanes ausgelegt. Wird hier die Gewährleistung seitens der Stadt übernommen, dass zukünftig keine weiteren Kosten für ggf. notwendige Erweiterungen anfallen? Dies erscheint nicht so unwahrscheinlich: Die Grundflächenzahl wird gem. Punkt 4.4 des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes von 0,25 auf 0,40 erhöht. Mit der möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen wie Garagen etc. können somit zukünftig 60% der Grundstücksfläche überbaut werden, dies entspricht einer Erweiterung der bebau- und versiegelbaren Fläche um knapp 64%! Dies wird erhebliche Auswirkungen auf die von dem bestehenden Kanalnetz aufzunehmenden Wassermengen haben, vor allem im Hinblick auf die des Klimawandels wegen zunehmenden Starkregens, häufige Überschwemmungen von Kellern auf Grund von Rückstau sind so nicht auszuschließen. Punkt 4.10 sieht keine Verpflichtung zur Errichtung von Versickerungen und Errichtung von Zisternen vor!!

Herr und Frau Gauer sehen sich von der Bebauungsplanänderung, wie auch alle anderen betroffenen Hauseigentümer, als negativ betroffen an. Mit der angestoßenen Entwicklung wird eine dauerhafte Wertminderung ihrer Grundstücke verbunden sein. Die Grundstücke werden durch erhöhte Immissionen wie Lärm und Abgase, insbesondere auch Verkehr beeinträchtigt werden. Die Grundstücke wurden jedoch gerade wegen des Erholungs- und Freizeitwertes, der mit der lockeren Bebauung einhergeht, erworben. Dies wegen Einzelinteressen aufzugeben ist als unverhältnismäßig anzusehen.

Bezüglich weiterer Begründungen schließen sich Herr und Frau Gauer der Stellungnahme der Kanzlei für Verwaltungsrecht, Baumann Rechtsanwälte, vom 13.03.2018, die im Auftrag ihres Mandanten Herrn Manfred Born handelt, vollumfänglich an. Die entsprechende Unterschriftsliste hierzu haben Herr und Frau Gauer ebenfalls unterzeichnet.

Herr und Frau Gauer beantragen hiermit aus vorgenannten und in der Stellungnahme der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte vorgebrachten Gründen von der geplanten Bebauungsplanänderung Abstand zu nehmen.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Beschlussempfehlung**

Die Bedenken und Hinweise von Herrn und Frau Gauer werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Die Festlegung des Umgriffs des Plangebiets für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ erfolgte nicht willkürlich, sondern nach städtebaulichen Gesichtspunkten, da sich innerhalb dieses Umgriffs mehrere Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial befinden. Ein solches Nachverdichtungspotenzial ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Baugrundstücke sowie der hier lt. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ festgesetzten Baugrenzen nicht oder nur marginal gegeben. In den südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücken (darunter die von Herrn und Frau Gauer genannten Grundstücke) war zudem die Grund- und Geschossflächenzahl lt. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ bereits höher als sie dies bislang in den Grundstücken des Änderungsbereichs war.

Die Durchführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewandt. Im Rahmen dieses Verfahrens konnte von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden; zum Artenschutz wurde eine fachliche Untersuchung (Fachbeitrag Artenschutz) durch das Büro Fabion, Würzburg, erstellt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Hierzu wurde der Planentwurf öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich fand am 14.05.2018 eine Bürgerversammlung im Rathaus Kitzingen statt, auf der die betroffenen Anwohner über die Planung informiert wurden und ihre Bedenken und Anregungen hierzu vorbringen konnten. Der Rat der Stadt Kitzingen kann daher nicht erkennen, dass die Öffentlichkeit nicht rechtzeitig und umfassend über die Planung informiert wurde.

Zudem widerspricht der Rat der Stadt Kitzingen der von Herrn und Frau Gauer vertretenen Auffassung, dass die vorliegende Planung lediglich Einzelinteressen dienen soll. Ziel der Planung ist es vielmehr, allen Hauseigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke eine zeitgemäße Bebauung (inkl. bauliche Maßnahmen, die bislang als kostenpflichtig genehmigte Abweichungen vom Bebauungsplan nur ausnahmsweise realisierbar waren) sowie ggf. Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Dabei handelt es sich ausschließlich um private Ausbaumaßnahmen auf größtenteils bereits wohnlich genutzten Grundstücken, die bedarfsweise von den Hauseigentümern vorgenommen werden können, aber auch unterbleiben können, wenn kein entsprechender Bedarf besteht. In jedem Fall müssen bei privaten Ausbaumaßnahmen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingehalten werden, durch die der Charakter eines ruhigen Wohngebiets mit Einzelhausbebauung gewahrt werden soll.

In Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen im Planentwurf wird die Planung dahingehend geändert, dass die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksteilen zurückgenommen und in den textlichen Festsetzungen zusätzlich festgesetzt wird, dass die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt wird; in den hinteren Grundstücksteilen werden die nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt kann durch die nunmehr in der Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen gewährleistet werden, dass der derzeitige Gebietscharakter des Plangebiets nicht verändert wird und keine erhöhten Immissionsbelastungen (etwa durch Verkehr, Lärm, Abgase) entstehen. Wertmindernde Effekte für die einzelnen Grundstücke sind somit nicht zu erwarten.

Bezüglich der Abwasserentsorgung (Pkt. 4.2 der Begründung) wurden die hiermit befassten Stellen (Landratsamt Kitzingen/ Wasserwirtschaft, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Stadt Kitzingen) am Verfahren beteiligt; von ihnen wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Eine ordnungsgemäße und den Regeln der Technik entsprechende Abwasserentsorgung kann gewährleistet werden; erhöhte Aufwendungen sind nicht zu erwarten, da allenfalls partiell und in längeren zeitlichen Abständen mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen im Plangebiet zu rechnen ist. Eine großflächige Überbauung des Plangebiets kann realistischer Weise ausgeschlossen werden.

Bezüglich der von Herrn und Frau Gauer genannten Stellungnahme der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte vom 13. März 2018 wird auf die entsprechende Abwägung des Rates der Stadt Kitzingen zu dieser Stellungnahme verwiesen.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Thomas und Brigitte Hesse, Eichendorffstraße 21, 42699 Solingen****Schreiben vom 12.03.2018**

Herr und Frau Hesse teilen in ihrem Schreiben vom 12.03.2018 folgendes mit:

Herr und Frau Hesse haben Anfang 2017 das Haus und Grundstück Eselsberg 18, Fl.Nr. 4371/6 gekauft. Diese Entscheidung haben Herr und Frau Hesse unter anderem aufgrund der bestehenden Bebauung und der Verlässlichkeit auf rechtsgültige Bebauungspläne gefällt. Derzeit renovieren Herr und Frau Hesse das Gebäude aufwändig und werden nach Fertigstellung dort einziehen.

Herr und Frau Hesse legen gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Eselsberg“ Widerspruch ein.

Herr und Frau Hesse haben keinerlei Interesse an einer zusätzlichen Bebauung ihres Grundstücks. Ebenso wünschen sie keine zusätzliche Bebauung der Nachbargrundstücke. Soweit ihnen bekannt ist, wird das auch von der überwiegenden Anzahl der anderen betroffenen Grundstückseigentümer abgelehnt.

Die Vorgehensweise der Stadtverwaltung und die mangelnde Transparenz sehen Herr und Frau Hesse sehr kritisch. Obwohl es sich nur um eine geringe, einstellige Anzahl von Eigentümern handelt, wurden diese nicht informiert. Der Aufwand dafür wäre im Vergleich zur Erstellung der Sitzungsvorlage verschwindend gering gewesen.

Im Fall von Herrn und Frau Hesse, mit einem derzeitigen Wohnsitz in Nordrhein-Westfalen, empfinden Herr und Frau Hesse dieses Versäumnis besonders gravierend.

Darüber hinaus wurde für diese Planung eine Gesamt-Quadratmeterfläche gewählt, die ein verkürztes Aufstellungsverfahren ermöglicht und damit eine Beteiligung der Öffentlichkeit reduziert.

Diese Vorgehensweise erweckt bei Herrn und Frau Hesse den Eindruck, dass auf möglichst schnelle, unauffällige und widerspruchslöse Weise über die Köpfe der Eigentümer hinweg eine wichtige Entscheidung erreicht werden soll.

Zu Punkt 1 des Sachvortrages „Anlass und Erfordernis der Planung“

Herr und Frau Hesse haben großes Verständnis für die Notwendigkeit der Nachverdichtung in Städten und Gemeinden. Jedoch in Bezug auf die wenigen hier betroffenen Flurnummern gibt es weder ein Erfordernis oder eine Notwendigkeit noch sind die Grundstücke mit der bestehenden Bebauung für eine Nachverdichtung geeignet.

Die Frage nach dem Anlass scheint für Herrn und Frau Hesse ein interessanter und wichtiger Punkt zu sein.

Weshalb schlägt das Stadtbauamt Kitzingen eine willkürlich gewählte Anzahl von Grundstücken zur Nachverdichtung vor, deren Eigentümer daran nicht interessiert sind bzw. die Grundstücke dafür nicht geeignet sind? Besonders im Hinblick darauf, dass in dem Gesamtwohngebiet „Eselsberg“ noch einige unbebaute Grundstücke vorhanden sind. Als eine „vorbildliche Stadtentwicklung“ (Zitat aus der Niederschrift vom 25.01.2018) kann diese Vorgehensweise nicht angesehen werden.

In der Frage nach dem tatsächlichen Anlass erscheint Herrn und Frau Hesse die zeitliche Nähe mit dem Eigentümerwechsel des Grundstücks Fl.Nr. 4405 (ehemaliges Grundstück der Familie Gauer) bedenklich.

In diesem Zusammenhang liegt die Befürchtung nahe, dass zu Gunsten einer Wertsteigerung dieses Flurstückes zu Lasten der anderen Grundstückseigentümer und ohne deren Einbeziehung eine sehr fragliche Entscheidung über die zukünftige Bebauung des Eselsbergs gefällt werden soll.

Herr und Frau Hesse würden sich sehr über eine Stellungnahme der von ihnen angesprochenen Damen und Herren freuen.

Da aus den Unterlagen nicht hervor geht, aufgrund wessen Weisung das Stadtbauamt einen Änderungsvorschlag zu dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ vorgenommen hat, wären Herr und Frau Hesse dem Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen für die Nennung des Anlasses/ Initiators der geplanten Bebauungsplanänderung dankbar.

Vielen Dank für die Bemühungen.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Beschlussempfehlung**

Die Bedenken und Hinweise von Herrn und Frau Hesse werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Die Festlegung des Umgriffs des Plangebiets für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ erfolgte nicht willkürlich, sondern nach städtebaulichen Gesichtspunkten, da sich innerhalb dieses Umgriffs mehrere Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial befinden. Ein solches Nachverdichtungspotenzial ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Baugrundstücke sowie der hier lt. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ festgesetzten Baugrenzen nicht oder nur marginal gegeben. In den südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücken war zudem die Grund- und Geschossflächenzahl lt. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ bereits höher als sie dies bislang in den Grundstücken des Änderungsbereichs war.

Die Durchführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewandt. Im Rahmen dieses Verfahrens konnte von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden; zum Artenschutz wurde eine fachliche Untersuchung (Fachbeitrag Artenschutz) durch das Büro Fabion, Würzburg, erstellt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Hierzu wurde der Planentwurf öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich fand am 14.05.2018 eine Bürgerversammlung im Rathaus Kitzingen statt, auf der die betroffenen Anwohner über die Planung informiert wurden und ihre Bedenken und Anregungen hierzu vorbringen konnten. Der Rat der Stadt Kitzingen kann daher nicht erkennen, dass die Öffentlichkeit nicht rechtzeitig und umfassend über die Planung informiert wurde.

Zudem widerspricht der Rat der Stadt Kitzingen der von Herrn und Frau Hesse vertretenen Auffassung, dass die vorliegende Planung der Wertsteigerung eines einzelnen Grundstücks (Fl.Nr. 4405) zu Lasten der anderen Grundstückseigentümer dienen soll. Ziel der Planung ist es vielmehr, allen Hauseigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke eine zeitgemäße Bebauung sowie ggf. Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Dabei handelt es sich ausschließlich um private Ausbaumaßnahmen auf größtenteils bereits wohnlich genutzten Grundstücken, die bedarfsweise von den Hauseigentümern vorgenommen werden können, aber auch unterbleiben können, wenn kein entsprechender Bedarf besteht. In jedem Fall müssen bei privaten Ausbaumaßnahmen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingehalten werden, durch die der Charakter eines ruhigen Wohngebiets mit Einzelhausbebauung gewahrt werden soll.

In Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen im Planentwurf wird die Planung dahingehend geändert, dass die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksteilen zurückgenommen und in den textlichen Festsetzungen zusätzlich festgesetzt wird, dass die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt wird; in den hinteren Grundstücksteilen werden die nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt kann durch die nunmehr in der Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen gewährleistet werden, dass der derzeitige Gebietscharakter des Plangebiets nicht verändert wird und keine erhöhten Immissionsbelastungen (etwa durch Verkehr) entstehen. Wertmindernde Effekte für die einzelnen Grundstücke sind somit nicht zu erwarten.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Ilse König, Richard-Wagner-Straße 35, 97318 Kitzingen****Schreiben vom 14.03.2018**

Frau König teilt in ihrem Schreiben vom 14.03.2018 folgendes mit:

Frau König ist Eigentümerin des Flurstückes 4371/1.

Dieses befindet sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches von Frau König selbst bewohnt wird. Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich der dazugehörige Garten zur persönlichen Nutzung.

Der Änderung des Bebauungsplanes widerspricht Frau König wegen der unbestreitbaren Beeinträchtigungen und der Vorgehensweise.

Frau König schließt sich der Stellungnahme der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte vom 13. März 2018 voll umfänglich an und hat dies mit ihrer Unterschrift auf der Unterschriftenliste (s. Anlage 2) dokumentiert.

**Beschlussempfehlung**

Die Bedenken und Hinweise von Frau König werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Ziel der Planung ist es, den Hauseigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke eine zeitgemäße Bebauung sowie ggf. Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Dabei handelt es sich ausschließlich um private Ausbaumaßnahmen auf größtenteils bereits wohnlich genutzten Grundstücken, die bedarfsweise von den Hauseigentümern vorgenommen werden können, aber auch unterbleiben können, wenn kein entsprechender Bedarf besteht. In jedem Fall müssen bei privaten Ausbaumaßnahmen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingehalten werden, durch die der Charakter eines ruhigen Wohngebiets mit Einzelhausbebauung gewahrt werden soll.

In Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen im Planentwurf wird die Planung dahingehend geändert, dass die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksteilen zurückgenommen und in den textlichen Festsetzungen zusätzlich festgesetzt wird, dass die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt wird; in den hinteren Grundstücksteilen werden die nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt kann durch die nunmehr in der Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen gewährleistet werden, dass der derzeitige Gebietscharakter des Plangebiets nicht verändert wird und keine erhöhten Immissionsbelastungen (etwa durch Verkehr) entstehen. Wertmindernde Effekte für die einzelnen Grundstücke sind somit nicht zu erwarten.

Bezüglich der von Frau König genannten Stellungnahme der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte vom 13. März 2018 wird auf die entsprechende Abwägung des Rates der Stadt Kitzingen zu dieser Stellungnahme verwiesen.

**Bernhard Lenz, Kitzingen****Schreiben vom 05.03.2018/ 13.03.2018**

Mit E-Mail vom 13.03.2018 wurde folgende Mitteilung im Auftrag von Herrn Lenz an die Stadt Kitzingen übermittelt:

Herr Bernhard Lenz hat das beigefügte Schreiben vom 05.03.2018 an Herrn OB Müller gesendet.

Herr Lenz ist Eigentümer der Flurstücke Nr. 4371/2 bis 4371/5 und nutzt diese inklusive der Gartenflächen mit seiner Familie selbst.

Durch seine Unterschrift auf der Unterschriftenliste der Anlage 2 des Schreibens vom 13. März 2018, Kanzlei Baumann Rechtsanwälte, bekräftigt Herr Lenz zusätzlich zum beigefügten Schreiben seine Ablehnung zur Änderung des Bebauungsplanes.

Im beigefügten Schreiben vom 05.03.2018 an Herrn OB Müller teilt Herr Lenz folgendes mit:

Herr Lenz wendet sich heute in der Angelegenheit „Billigung und Auslegungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 Eselsberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB“ an Herrn OB Müller, da nicht nur Herr Lenz sondern auch zahlreiche Bewohner des Eselsberges äußerst irritiert sind über die Art und Weise, wie dieses Vorhaben durchgezogen werden soll.

Nur durch Zufall hat Herr Lenz, aber auch die meisten Bewohner des Eselsberges erfahren, dass in einem „beschleunigten Verfahren“ unter Ausschluss einer Umweltprüfung und anderen Vorgaben eine Änderung der Bebauungsplanung im Hinblick auf eine Nachverdichtung vorgesehen ist.

Es stellt sich in erster Linie die Frage, warum hierzu ein beschleunigtes Verfahren notwendig ist, und das auch noch unter Ausschluss einer Reihe von Prüfverfahren.

Doch sicherlich nur weil hier ein Projekt ansteht, das um eine entsprechende Rentabilität aufzuweisen eine abweichende Änderung des Bebauungsplanes notwendig macht. Hier scheint etwas aus dem Ruder zu laufen. Hier muss es doch andere Möglichkeiten geben um die verschiedenen Interessen unter ein Dach zu bringen.

Herr Lenz möchte sich mit diesem Schreiben nicht mit dem kommunalen Baurecht auseinander setzen, sondern einfach an den Oberbürgermeister seiner Heimatstadt appellieren, diesem Ansinnen Einhalt zu gebieten. Es kann nicht sein, dass wegen eines Projektes der ganze Eselsberg in Aufruhr versetzt wird und die Bebauungsrichtlinien im Eiltempo geändert werden.

Dass ein gewisser Sozialneid vorhanden ist gegenüber den Bewohnern des Eselsberges ist bekannt. Zu Unrecht wie Herr Lenz meint, denn hier sind alle Gesellschaftsschichten vertreten, vom Arbeiter über Lehrer, Beamte, Ärzte bis hin zu Unternehmern.

Sie alle haben sich ein Zuhause geschaffen, haben Grundstücke zu höheren Preisen akzeptiert, sorgen für ein schönes, gefälliges Ortsbild. Sie alle sind Bürger der Stadt Kitzingen und tragen durch ihr Wirken zum Wohlergehen der Stadt bei. Sie sind keine unmündigen Bürger, sondern haben Anrecht auf eine respektvolle Behandlung und umfangreiche Information.

Sind sich die Verantwortlichen eigentlich im Klaren, dass eine entsprechende Umwidmung auch zu nicht unerheblichen finanziellen Konsequenzen für die Bewohner des Eselsberges führen wird.

Herr Lenz wendet sich heute als Privatperson an Herrn Oberbürgermeister Müller, weil er wie schon erwähnt der Meinung ist, dass hier vorsichtig ausgedrückt etwas nicht in Ordnung ist.

Herr Lenz hofft, dass es Herrn OB Müller möglich ist eine Lösung in dieser Angelegenheit zu finden, die allen Gruppierungen gerecht wird und zufrieden stellt.

**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Beschlussempfehlung**

Die Bedenken und Hinweise von Herrn Lenz werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Die Durchführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewandt. Im Rahmen dieses Verfahrens konnte von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden; zum Artenschutz wurde eine fachliche Untersuchung (Fachbeitrag Artenschutz) durch das Büro Fabion, Würzburg, erstellt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Hierzu wurde der Planentwurf öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich fand am 14.05.2018 eine Bürgerversammlung im Rathaus Kitzingen statt, auf der die betroffenen Anwohner über die Planung informiert wurden und ihre Bedenken und Anregungen hierzu vorbringen konnten. Der Rat der Stadt Kitzingen kann daher nicht erkennen, dass die Öffentlichkeit nicht rechtzeitig und umfassend über die Planung informiert wurde.

Zudem widerspricht der Rat der Stadt Kitzingen der von Herrn Lenz vertretenen Auffassung, dass die vorliegende Planung ein einzelnes Projekt begünstige und andere Personengruppen benachteilige. Ziel der Planung ist es vielmehr, allen Hauseigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke eine zeitgemäße Bebauung sowie ggf. Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Dabei handelt es sich ausschließlich um private Ausbaumaßnahmen auf größtenteils bereits wohnlich genutzten Grundstücken, die bedarfsweise von den Hauseigentümern vorgenommen werden können, aber auch unterbleiben können, wenn kein entsprechender Bedarf besteht. In jedem Fall müssen bei privaten Ausbaumaßnahmen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingehalten werden, durch die der Charakter eines ruhigen Wohngebiets mit Einzelhausbebauung gewahrt werden soll.

In Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen im Planentwurf wird die Planung dahingehend geändert, dass die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksteilen zurückgenommen und in den textlichen Festsetzungen zusätzlich festgesetzt wird, dass die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt wird; in den hinteren Grundstücksteilen werden die nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche festgesetzt. Zudem wird die Begründung im Kapitel 3 „Planungsgebiet“ um ein Unterkapitel „Sonstige Belange des Umweltschutzes“ ergänzt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in Form einer überschlägigen Wirkungsprognose betrachtet werden.

Insgesamt kann durch die nunmehr in der Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen gewährleistet werden, dass der derzeitige Gebietscharakter des Plangebiets nicht verändert wird und keine erhöhten Immissionsbelastungen (etwa durch Verkehr) entstehen. Wertmindernde Effekte für die einzelnen Grundstücke sind somit nicht zu erwarten.

Bezüglich der von Herrn Lenz genannten Stellungnahme der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte vom 13. März 2018 wird auf die entsprechende Abwägung des Rates der Stadt Kitzingen zu dieser Stellungnahme verwiesen.



**– Abwägung der Stellungnahmen –**

Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

**Familie Schütz, Eselsberg 22, 97318 Kitzingen****Schreiben vom 14.03.2018**

Die Familie Schütz teilt in ihrem Schreiben vom 14.03.2018 folgendes mit:

Die Familie Schütz ist Eigentümerin der Flurstücke 4411/1 sowie 4371.

Dieses befinden sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Das Grundstück 4411/1 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches von der Familie Schütz selbst bewohnt wird. Das Gebäude auf dem Grundstück 4371 ist vermietet. Der hintere Teil des Grundstücks wird als Garten zur Freizeitgestaltung genutzt.

Eine zusätzliche Bebauung der Grundstücke, z.B. in 2. Reihe, ist nicht möglich.

Der Änderung des Bebauungsplanes widerspricht die Familie Schütz und verweist auf die Stellungnahme der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte vom 13. März 2018. Die Familie Schütz schließt sich an diese Ausführungen an. Dies hat sie mit ihren Unterschriften auf der Unterschriftenliste (s. Anlage 2) dargelegt.

**Beschlussempfehlung**

Die Bedenken und Hinweise der Familie Schütz werden vom Rat der Stadt Kitzingen zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Ziel der Planung ist es, den Hauseigentümern der im Plangebiet gelegenen Grundstücke eine zeitgemäße Bebauung sowie ggf. Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Dabei handelt es sich ausschließlich um private Ausbaumaßnahmen auf größtenteils bereits wohnlich genutzten Grundstücken, die bedarfsweise von den Hauseigentümern vorgenommen werden können, aber auch unterbleiben können, wenn kein entsprechender Bedarf besteht. In jedem Fall müssen bei privaten Ausbaumaßnahmen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingehalten werden, durch die der Charakter eines ruhigen Wohngebiets mit Einzelhausbebauung gewahrt werden soll.

In Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen im Planentwurf wird die Planung dahingehend geändert, dass die Baugrenze in den rückwärtigen Grundstücksteilen zurückgenommen und in den textlichen Festsetzungen zusätzlich festgesetzt wird, dass die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt wird; in den hinteren Grundstücksteilen werden die nicht überbaubaren Flächen als private Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt kann durch die nunmehr in der Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen gewährleistet werden, dass der derzeitige Gebietscharakter des Plangebiets nicht verändert wird und keine erhöhten Immissionsbelastungen (etwa durch Verkehr) entstehen. Wertmindernde Effekte für die einzelnen Grundstücke sind somit nicht zu erwarten.

Bezüglich der von der Familie Schütz genannten Stellungnahme der Kanzlei Baumann Rechtsanwälte vom 13. März 2018 wird auf die entsprechende Abwägung des Rates der Stadt Kitzingen zu dieser Stellungnahme verwiesen.