



**Begründung  
zum Bebauungsplan  
Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“  
der Stadt Kitzingen  
in der Fassung der 2. Änderung  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**vom 22.01.2015**

## **I. Allgemeines**

### **I.1 Erfordernis der Planänderung**

Für den westlichen Bereich des Kitzinger Ortsteils Hoheim hat die Stadt Kitzingen 1992 den Bebauungsplan Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ aufgestellt, dieser trat am 22.06.1992 in Kraft. Er umfasst Grundstücke an der Fröhstockheimer Straße (nach Norden bis zur Steinackerstraße) und entlang des Ziegelbergwegs in östliche Richtung bis zur Zehnthofgasse. Im gesamten Geltungsbereich ist ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Geprägt ist dieses Gebiet hauptsächlich von Wohnbebauung, vereinzelt befinden sich dort noch landwirtschaftliche Betriebe sowie eine Gärtnerei. Des Weiteren wird der Geltungsbereich von Nordosten nach Südwesten von einer Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Unterfranken durchquert. Sie verläuft in etwa parallel zur Fröhstockheimer Straße.

Im Jahr 1993 hat das Vermessungsamt Kitzingen auf den Baugrundstücken nördlich der Fröhstockheimer Straße festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Trassenführung der Fernwasserleitung nicht mit dem tatsächlichen Leitungsverlauf übereinstimmt. Daraufhin hat die Stadt den Bebauungsplan für einen Teilabschnitt entlang der Fröhstockheimer Straße im vereinfachten Verfahren geändert (1. Änderung, in Kraft getreten am 25.08.1993). Dabei wurde der tatsächliche Trassenverlauf für das ebenfalls von der Leitung durchquerte Grundstück Nr. 95 am westlichen Beginn der Ziegelbergstraße nicht korrigiert, dies wird nun im vorliegenden Verfahren nachgeholt. Dort liegt die Leitung tatsächlich nur ca. 1 m innerhalb des Grundstücks.

Das Flurstück Nr. 95 ist verkehrlich erschlossen, gut bebaubar und ermöglicht einen harmonischen Ortsrandabschluss. Auf Grund der Tatsache, dass das gesamte Grundstück Nr. 95 im Jahr 2014 von einer Bauherrengemeinschaft erworben, anschließend in einen eigenständigen Erschließungsstreifen (Flst. Nr. 95 neu), zwei Bauplätze (Flst. Nr. 95/1 und 95/2) sowie zwei Flächen für private Kleingärten (Flst. Nr. 95/3 und 95/4) geteilt wurde, wird die Planung an die tatsächlichen Rahmenbedingungen angepasst. Somit werden gleichzeitig auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

### **I.2 Ziele und Zweck der Planänderung**

Gemäß der bisherigen Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungs-

plans Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ wird das Flurstück Nr. 95 (alt) in seinem nördlichen Drittel von der Fernwasserleitung durchquert. Eine Bebauung wäre dort auf Grund der Leitungstrasse einschl. des Schutzstreifens im Grundstück nicht möglich. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Ein Baufenster auf dem bisherigen Flst. Nr. 95 ist lediglich für den mittleren Grundstücksteil vorgesehen gewesen. Auf den benachbarten Grundstücken Nr. 96 und 97 nach Osten ist dagegen eine Bebauung nicht nur im „Hinterliegerbereich“ möglich, sondern direkt entlang der Ziegelbergstraße.

Würde der Bebauungsplan satzungskonform umgesetzt, dann würde die auf Flst. Nr. 95 zulässige Bebauung hier am Ortseingang einen baulichen „Ausreißer“ darstellen und wenig zu einer städtebaulich geordneten Situation beitragen.

Für das Flurstück Nr. 95/1 (neu) wurde im Bauamt bereits ein Bebauungswunsch durch die Eigentümer vorgetragen. Das notwendige Baurecht besteht hier jedoch nicht, da dieser Flurstücksteil gemäß Bebauungsplan bislang nicht bebaubar ist.

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

- Für den betroffenen Grundstücksteil des Flst. Nr. 95 (privates Erschließungsgrundstück, neu) ist die Leitungstrasse einschl. Schutzstreifen entsprechend des tatsächlichen Verlaufs anzupassen.
- Für das neu gebildete Flurstück Nr. 95/1 soll ein Baufenster ausgewiesen werden.
- Um eine zeitgemäße Bebauung auch auf den benachbarten Grundstücken Nrn. 96 und 97, die im rückwärtigen Bereich noch Bebauungspotenzial aufweisen, zu ermöglichen, sollen auch hier die bestehenden Baugrenzen angepasst werden. Aktuelle Grenzverläufe und ggf. Bestandsgebäude sind dabei zu berücksichtigen.

Eine Verlegung der Fernwasserleitung ist nicht erforderlich, da diese lediglich das neue Erschließungsgrundstück (Flst. Nr. 95) nur knapp tangiert und ihr Verlauf für die künftige Bebauung der neuen Bauplätze keine Relevanz besitzt. Entlang der Leitungstrasse ist zudem ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungseigentümers eingetragen.

Für die Änderung des Bebauungsplans wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet. Neben der Anpassung der bisherigen Baufenster auf den Flurstücken Nr. 95/1, 96 und 97 wird vor allem der Verlauf der Leitungstrasse der Fernwasserleitung korrekt übernommen und neu festgesetzt.

Die ebenfalls neu gebildeten Grundstücke Nrn. 95/3 und 95/4 sollen als Privatgärten genutzt werden. Die Bereiche werden – wie bisher – nicht in den

Geltungsbereich einbezogen und verbleiben somit weiterhin im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks Nr. 97 wird auch der „Versatz“ des bisherigen Geltungsbereichsverlaufs dahingehend angepasst, dass dieser nun geradlinig von den tatsächlichen Grenzpunkten zwischen den Flurstücken Nr. 95/2 und 96 aufgegriffen wird. Es erfolgt dadurch zwar eine Einbeziehung eines Grundstücksbereich mit einer Tiefen von ca. 10 m des bisherigen Außenbereichs in den neuen Umgriff, jedoch bleibt diese hinzukommende Fläche als Grünfläche weiterhin nicht bebaubar. Dies dient der zweifelsfreien Abgrenzung des Geltungsbereichs, um künftige Unklarheiten zwischen dem überplanten Bereich und dem direkt anschließenden Außenbereich zu verhindern.

Des Weiteren wird die künftige Nutzbarkeit der beiden angrenzenden Grundstücke Nr. 96 und 97 dahingehend verbessert, in dem die bereits eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten mittels Baugrenzen neu geordnet werden. Einerseits kann somit die Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Hoheim befriedigt werden, andererseits wird ein Beitrag zu einer städtebaulich günstigen Abrundung des Ortsrandes geleistet. Zugleich wird auch die Inanspruchnahme neuer Flächen für Wohnbebauung im Außenbereich vermieden und Nachverdichtungspotenzial genutzt.

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

Mit der Änderung im beschleunigten Verfahren soll hier im konkreten Fall dem Bedarf nach Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Im Übrigen beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung des gesamten Bebauungsplans Nr. 58 „Hoheim – Fröhstockheimer Straße“ (Urschrift) insgesamt weniger als 20.000 qm.

Die Anwendung des § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist daher möglich. Eine überschlägige Prüfung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen durch die Änderung hervorgerufen werden, ist somit nicht erforderlich.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ebenfalls nicht vorgesehen.

### I.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt im Kitzinger Ortsteil Hoheim, nahe dem westlichen Ortseingang am Abzweig von der Hoheimer Straße (KT 13).

Seine Ausdehnung erstreckt sich entlang der Ziegelbergstraße ab ihrer Einmündung in die Fröhstockheimer Straße etwa 90 m ostwärts. Südlich des Änderungsbereichs grenzen landwirtschaftlich und z.T. gärtnerisch genutzte Freiflächen an. Im Westen erstrecken sich Grünflächen bis zur Hoheimer Straße. Nördlich und östlich befinden sich die gewachsenen Bebauungsstrukturen des Altorts mit überwiegender Wohnbebauung, vereinzelt landwirtschaftlichen Kleinbetrieben und einer Gärtnerei mit Verkaufsstelle.

Von der Änderung sind die Flurstücke Nr. 95, 95/1, 95/2, 96 (Teilfläche) und 97 (Teilfläche) der Gemarkung Kitzingen-Hoheim betroffen.

Die Topografie des Geltungsbereichs und seiner Umgebung ist wenig bewegt, die Grundstücke entlang der Ziegelbergstraße weisen ein schwaches Gefälle in südwestliche Richtung auf.

Die Größe des Geltungsbereichs der 2. Änderung beträgt ca. 4.600 qm.



Die räumliche Lage des Änderungsbereichs in Kitzingen-Hoheim (Quelle: BayernViewer, 2014)

### I.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

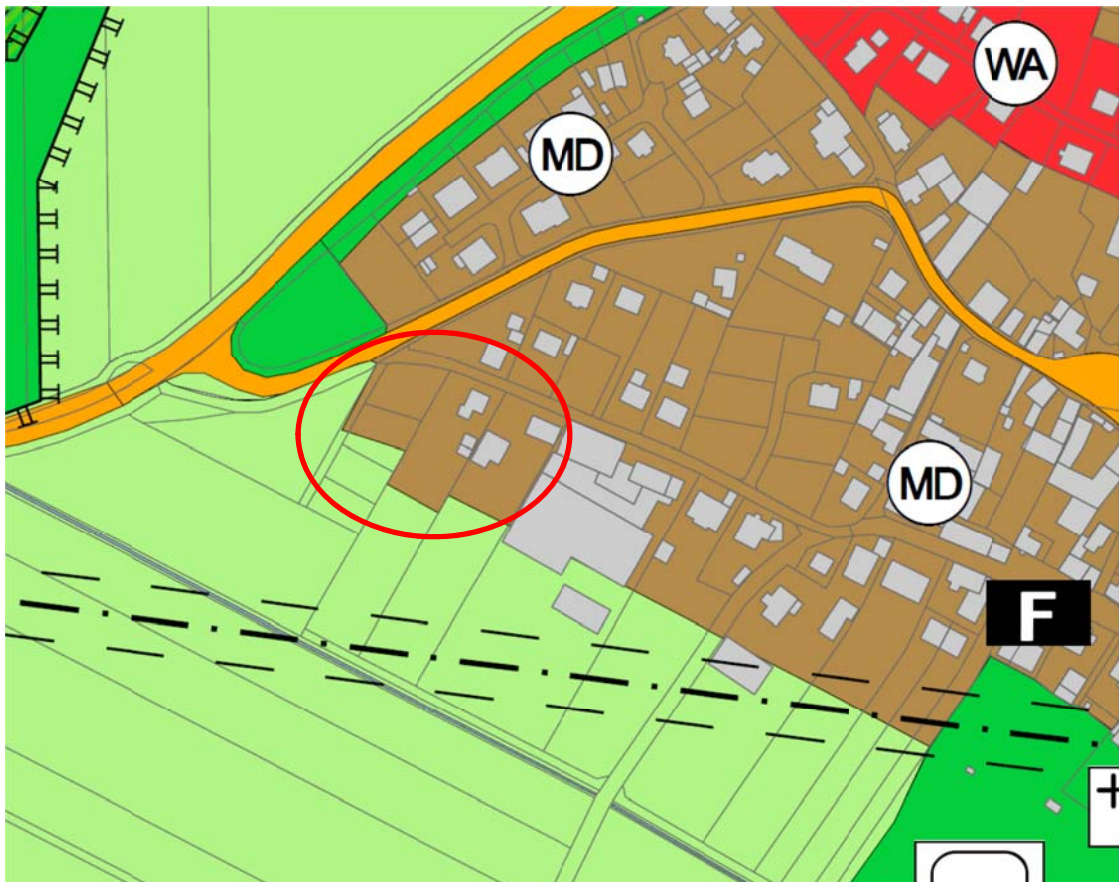
Die von der 2. Änderung betroffenen Flächen befinden sich allesamt in Privateigentum, ausgenommen die öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Verände-



zung der Eigentumsverhältnisse wird durch die Planänderung nicht ausgelöst.

### I.5 Vorbereitende Bauleitplanung

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (2014)

Regionalplanerische Belange werden nicht berührt, da keine wesentliche Veränderung der bisherigen Grundzüge der Planung stattfindet.

## **II. Inhalt der Planänderung**

### **II.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bisherige Festsetzung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO wird unverändert beibehalten. Zwecks Konkretisierung der künftig im Änderungsbereich nur noch zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

### **II.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken werden jeweils die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse durch Einschrieb in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Um auf den einzelnen Baugrundstücken einen nicht zu hohen Versiegelungsgrad zu erzielen, wird die Grundflächenzahl für das Dorfgebiet gegenüber dem Maß gem. § 17 BauNVO von 0,6 auf 0,4 herabgesetzt. Die Möglichkeit ihrer Überschreitung um 50 v.H. durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon unberührt.

Ebenfalls zum Maß der baulichen Nutzung zählt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Diese wird hier auf höchstens zwei Vollgeschosse festgesetzt. Gleichzeitig wird die bauliche Gesamthöhe (Firsthöhe) der zulässigen Gebäude auf 10,0 m begrenzt. Diese Höhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur obersten Dachbegrenzungskante.

Die überbaubaren Flächen ergeben sich im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung mittels Baugrenzen. Da diese Baugrenzen vor allem für die Flurstücke Nr. 96 und 97 räumlich enger gesteckt sind, wird die Zulassung von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen als zulässig festgesetzt. Damit bleibt weiterhin eine gewisse Flexibilität für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke gegeben.

Für den Planbereich der 2. Änderung ist eine Bebauung mit Einzelhäusern in

offener Bauweise – analog zum Bestand in der Umgebung – festgesetzt.

Schließlich wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil die Hauptgebäude- richtung bzw. Firstrichtung verbindlich vorgegeben. Damit sind die Hauptgebäude einerseits traufständig zur Ziegelbergstraße auszurichten, andererseits begünstigt die somit bewirkte leichte Südwest-Ausrichtung der geneigten Dachflächen eine Nutzung für Anlagen zur Energiegewinnung aus Solarstrahlung.

### **II.3 Sonstige städtebauliche Festsetzungen**

Für den Trassenverlauf der Fernwasserleitung ist ein Leitungsrecht von 6 m Breite um die Mittelachse der unterirdischen Leitung festgesetzt. Innerhalb dieses Leitungsrecht-Streifens ist eine Überbauung nur mit vorheriger Zustimmung des entsprechenden Versorgungsträgers zulässig.

Im Übrigen sollten generell alle Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet unterirdisch verlegt werden, soweit dem keine wirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

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

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer einschl. Krüppelwalmdächer festgesetzt. Andere Dachformen, wie etwa Flach- oder Pultdächer, entsprechen nicht den historischen Dachformen des Ortes und sind daher nicht zulässig, zumal durch die mögliche Neubebauung insbesondere der weithin sichtbare Ortsrand betroffen ist und insofern dieses Ortsbild bewahrt werden soll. Die Dachneigung kann dabei in einem Spektrum von 25-45° frei gewählt werden.

Weiterhin sind Festsetzungen über die Gestaltung der unbebauten Flächen und die Einfriedung der Grundstücke getroffen. Auf Grund des Dorfgebiet-Charakters ist je Gebäude nur eine Antennen-Anlage zulässig sowie die Untersagung jeglicher Werbeanlagen, um das Ortsbild und den hier konkret betroffenen Ortrandbereich nicht optisch negativ zu beeinflussen.

### **II.4 Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zählenden Grundstücke Flst. Nrn. 95, 95/1, 95/2, 96 (Teilfläche) und 97 (Teilfläche) grenzen unmittelbar an bereits bebaute Bereiche im Norden und Osten an. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 96 befindet sich im nördlichen Teilbereich bereits eine Wohnbebauung, die von privat genutzter Grün- bzw. Gartenfläche mit Baum-



und Strauchvegetation umgeben ist. Das Grundstück Flst. Nr. 97 weist in seinem nördlichen Teilbereich ebenfalls eine Wohnbebauung sowie überwiegend versiegelte Flächen auf, an die sich im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Brachfläche mit leerstehendem bzw. mindergenutztem Baukörper anschließt. Nennenswerte Vegetationsstrukturen sind auf dieser Brachfläche nicht vorhanden. Die Grundstücke Flst. Nrn. 95, 95/1 und 95/2 sind bislang unbebaut und als extensiv genutztes Grünland (Wiese) ohne Baum- und Strauchvegetation zu charakterisieren.

Die genannten Grundstücke einschließlich ihres näheren Umfelds tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf den genannten Grundstücken nicht vorhanden. Allerdings befinden sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 96 mehrere erhaltenswerte Grünstrukturen in Form von Sträuchern und Einzelbäumen.

Für die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen, für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke wird der erforderliche Kompensationsaufwand gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung 2003) ermittelt.

Danach sind die betroffenen Grundstücke wie folgt einzustufen:

- Grundstücke Flst. Nrn. 95/1 und 95/2: extensiv genutztes Grünland (Wiese) ohne Baum- und Strauchvegetation, zu veranschlagen ist die gesamte Fläche beider Baugrundstücke von zusammen rd. 1.250 qm Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)  
Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) aufgrund geplanter GRZ >0,35  
Kompensationsfaktor: 0,8  
Kompensationsbedarf: ca. 1.000 qm
- Grundstück Flst. Nr. 96 (Teilbereich) abzüglich des bereits bebauten Grundstücksteils: privat genutzte Grün- bzw. Gartenfläche mit eingestreuter Baum- und Strauchvegetation (vor allem Obstbäume und Nadelgehölze), zu veranschlagen ist der bislang unbebaute Grundstücksteil, der etwa 50% des rd. 1.460 qm großen Baugrundstücks, also rd. 730 qm, ausmacht.

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

(Kategorie I)

Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) aufgrund geplanter GRZ >0,35

Kompensationsfaktor: 0,5

Kompensationsbedarf: ca. 365 qm

- Grundstück Flst. Nr. 97 (Teilbereich) abzüglich des bereits bebauten und versiegelten Grundstücksteils: Brachfläche ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen, zu veranschlagen ist die bislang unbebaute Brachfläche, die etwa 40% des rd. 1.700 qm großen Baugrundstücks, also rd. 680 qm, ausmacht.

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) aufgrund geplanter GRZ >0,35

Kompensationsfaktor: 0,3

Kompensationsbedarf: ca. 205 qm

Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung von ca. 1.570 qm.

Der erforderliche Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB durch grüngestalterische Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durchzuführen. Dem Ausgleich dienen im Einzelnen folgende Maßnahmen:

- Gestaltung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Eingrünung der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Baugrundstücke nach Süden zur freien Feldflur hin. Die private Grünfläche soll der Anpflanzung standortheimischer Sträucher und damit als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB dienen.
- Ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen durch Anlage von Rasenflächen und punktuelle Pflanzmaßnahmen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) und Strauchgehölzen. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum (Laub- oder Obstbaum) auf den im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Baugrundstücken zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot von einem Baum pro 300 qm angerechnet werden. Mind. 10% der im Geltungs-

bereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Grundstücksflächen, die nicht als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt sind, sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen.

Bezüglich der Pflanzmaßnahmen können für hochstämmige Laub- oder Obstbäume jeweils 25 qm und für Solitärsträucher jeweils 5 qm Grundfläche angesetzt werden. Beschnittene Laubhecken sind gemäß ihrer tatsächlichen Grundfläche anzurechnen.

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

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

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

Durch die Planänderung werden keine Veränderungen der bestehenden öffentlichen Verkehrserschließungsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgelöst. Die Baugrundstücke können an den bestehenden Abwasserkanal in der Ziegelbergstraße angeschlossen werden.

Die ausreichende Lösch- und Trinkwasserversorgung sowie Strom wird ebenfalls über die vorhanden Leitungen der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen zur Verfügung gestellt.

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

## **II.6 Immissionen**

Mit Immissionen durch Tierhaltung ist im Änderungsbereich derzeit nicht zu rechnen. Da es sich jedoch um ein festgesetztes Dorfgebiet gem. § 5 BauN-VO handelt – wie auch im bebauten Umfeld, muss ggf. in der Zukunft mit derartigen Immissionen gerechnet werden, da landwirtschaftliche Nutzung in solchen Gebieten grundsätzlich zulässig ist und somit Beeinträchtigungen in entsprechendem Rahmen zu dulden sind.

Erhöhte Immissionen durch Lärm, insbesondere Verkehrslärm, sind sowohl durch die Gebietslage als auch durch die veranlasste Änderung des Bebauungsplans ebenfalls nicht zu befürchten. Die kürzeste Entfernung eines Baufensters aus dem Änderungsbereich zur westlich gelegenen Kreisstraße KT

13 beträgt rund 70 m, zur B 8 im Süden ca. 400 m. Es wird jedoch empfohlen, Schlafräume z.B. auf die nördliche bzw. abgewandte Gebäudeseite zu platzieren.

### **III. Umweltverträglichkeit**

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

### **IV. Artenschutz**

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

Hingewiesen wird auch auf die Vorschrift des § 39 Abs. 5 BNatSchG, wonach 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. Es sind in Hausgärten im Sommerhalbjahr nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt.

### **V. Kampfmittel**

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans ist seit vielen Jahrzehnten bebaut und es haben bereits umfassende Eingriffe in Grund und Boden stattgefunden. Hinweise auf vorhandene Kampfmittel haben sich dabei bislang nicht ergeben.

Dennoch kann eine grundsätzliche Kampfmittelfreiheit nicht garantiert werden.

Sollten im Zuge der geplanten Bebauung Kampfmittel aufgefunden werden, sollte dies unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. der nächs-

ten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

## VI. Auswirkungen der Planänderung

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

Die Kosten für das Änderungsverfahren trägt soweit die Stadt Kitzingen.

## VII. Flächenbilanz

Dorfgebiet (MD)	4.165 qm	davon 2.215 qm Nettobauland
private Grünfläche	440 qm	
<b>SUMME</b>	<b>4.605 qm</b>	(Geltungsbereich)

Ausgefertigt:

Kitzingen, den .....2015

(Siegel)

Siegfried Müller  
Oberbürgermeister