

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a und § 10a BauGB

Stadt Kitzingen

43. FNP-Änderung

Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung

Ziel der Aufstellung der Bauleitpläne

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ und der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen im Parallelverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets einschließlich erforderlicher Verkehrs- und Ausgleichsflächen geschaffen.

Innerhalb des geplanten Baugebiets mit einer Gesamtfläche von ca. 1,62 ha (Geltungsbereich Bebauungsplan) wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (1,32 ha) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die bauliche Dichte des Plangebiets ist demnach nicht höher als in der Umgebung.

Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten und ergänzenden privaten Pflanzgeboten wird das Baugebiet durchgrünt und in die Landschaft eingebunden. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden außerhalb des Geltungsbereichs 0,94 ha Ausgleichsflächen ausgewiesen, die außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Fl.Nr. 6270, Gemarkung Kitzingen, bereitgestellt und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet werden.

Da das Planungsgebiet unmittelbar an bestehende Wohngebiete im Südwesten Kitzingens angrenzt, ist die grundlegende verkehrliche Anbindung (Erschließung) gesichert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und in den Umweltberichten zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Am Wilhelmsbühl“ um eine Fläche von ca. 1,24 ha erstreckt sich auf überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Wohngrundstück sowie Gärten und Gehölzbestände. Diese Flächen sollen zur Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets einschl. der erforderlichen Verkehrsflächen überplant werden. Die Erweiterungsflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seinen Nebentälern. Von Bebauung freizuhalten; Erstaufforstung ist nicht zulässig.“ dargestellt.

Der südöstliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,38 ha befindet sich bereits innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Am Wilhelmsbühl“, die bisher gültigen Festsetzungen werden in diesem Bereich - bis auf drei Teilflächen (WA 5) - durch die in der 1. Änderung und Erweiterung getroffenen Festsetzungen ersetzt. Da hier jedoch bereits Baurecht besteht, werden die entsprechenden Flächen - ebenso wie bereits versiegelte und bebaute Flächen bzw. weiterhin unverändert bestehende Flächen - nicht als Eingriff gewertet.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der gering bis mäßig empfindlichen Bestandssituation - überwiegend extensiv genutzte Grünflächen in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Umfeld am Stadtrand - bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen.

Hochwertige Biotopstrukturen sind im Nordosten als Einzelbäumen und Hecken sowie als randlicher Heckenzug im Westen vorhanden. Nachteilige Auswirkungen und erhebliche Beeinträchtigungen hochwertiger Biotopstrukturen auf den nordöstlichen Teilflächen und westlichem Randbereich werden durch Erhaltungsgebote vermieden.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind unter Beachtung der artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht verursacht. Diese werden durch Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Festsetzung von schallschutzoptimierten Grundrissen bzw. schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen und Schalldämmung der Außenbauteile) dienen der Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten hinsichtlich Lärmimmissionen und Wohnnutzung.

Aufgrund der Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung der südöstlich angrenzenden Wohngebiete sind lediglich geringe optische Störwirkungen zu erwarten, die insbesondere in Richtung des landschaftlichen Freiraums im Westen durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote minimiert werden können.

Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes sind aufgrund der Versiegelung und Überbauung von Extensivgrünland und dem Verlust von Hecken und Bäumen als potenzieller Lebensraum für gehölzbewohnender Vogelarten in geringem Umfang zu erwarten. Daher wurden Maßnahmen ergriffen, um diese Funktionen weitest möglichst zu sichern. Neben grünordnerischen Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebiets (Pflanz- und Erhaltungsgebote) sind auch entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen von rund 0,94 ha notwendig, die außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- Vermeidung der Beeinträchtigung von Biotopstrukturen
- möglichst unmittelbarer Anbindung an vorhandene Infrastruktur
- Fortführung der Siedlungsentwicklung an bereits erschlossenem Standort

weist das Planungsgebiet neben der Flächenverfügbarkeit wesentliche Eignungskriterien auf.

Die Prüfung von alternativ für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geeigneten Standorten wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

- Städtebauliches Ziel der Stadt ist eine Stärkung des Wohnstandorts Kitzingen im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung

- Der Änderungsbereich am südwestlichen Stadtrand grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung „Stangenbrunnenweg“ und „Am Wilhelmsbühl“ an und ist hierüber unmittelbar an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Der Standort besitzt damit eine siedlungsstrukturelle Prägung. Insbesondere für Familien mit Kindern stellt die verkehrsberuhigte, ortsnahe Lage einen besonderen Wohnwert dar.
- Angesichts weiträumiger Restriktionen im Stadtgebiet Kitzingen (Überschwemmungsgebiet des Mains, FFH-/Vogelschutzgebiete, ...) verfügt das Plangebiet angesichts der Lage außerhalb von Schutzgebieten über eine grundsätzliche Eignung für eine bauliche Entwicklung.
- Die geplante Bebauung rückt nicht weiter den Hang hinauf als bestehende vereinzelte Gebäude und das Plangebiet verfügt - verglichen mit angrenzenden Flächen am Frohnberg - über eine geringe Bedeutung für Biotope, Orts- und Landschaftsbild (Acker); randlich vorhandene wertvolle Biotopstrukturen können gleichzeitig langfristig erhalten und gesichert werden.
- Nach Entwicklung der bestehenden Potenziale an Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet, werden mit der Planung nun die Überlegungen der Stadt Kitzingen aus dem Jahr 1994, die bereits eine Wohnbebauung der ausgewählten Fläche vorsahen, umgesetzt. Die Entscheidung zur baulichen Entwicklung dieser Flächen wurde bereits am 04.10.2016 durch den Stadtrat der Stadt Kitzingen beschlossen.
- Durch Anbindung und Nutzung vorhandener Infrastruktur kann eine Zersiedelung an anderer Stelle vermieden und die Entwicklung zweier bisheriger Baulücken (Fl.Nr. 1735/4, 1734/1) ermöglicht werden.
- Die neu zu beplanenden Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Dritten, über den die Veräußerung der Grundstücke erfolgen wird, und sind somit verfügbar.
- Im Gegensatz zu den FNP-Potenzialflächen mit vergleichbaren Standorten/Empfindlichkeiten, die sich in Privateigentum befinden und eine bauliche Entwicklung von Seiten der Eigentümer nicht gewollt ist, ist hier die Bereitschaft zur Entwicklung durch den Grundstückseigentümer gegeben.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Insbesondere aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich des Baugrunds und möglicher Schäden an Unterliegern bei Baumaßnahmen und Starkregenereignissen geäußert. Unter Berücksichtigung gängiger Schutzvorkehrungen während der Baumaßnahmen ist jedoch nicht mit Schäden an unterliegenden Gebäuden zu rechnen. Langfristig ist davon auszugehen, dass im Plangebiet durch die Bebauung und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (verpflichtende Zisternen und Dachflächenbegrünung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge) mehr Niederschlagswasser als bisher zurückgehalten wird.

Um das Plangebiet und Unterlieger bei Starkregenereignissen jedoch in jedem Fall vor von angrenzenden, höher liegenden Flächen abfließendem Oberflächenwasser zu schützen wird ein Entwässerungsgraben entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze angelegt. Von diesem wird das Niederschlagswasser verzögert in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet. Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan um einen

Hinweis auf objektbezogene Schutzmaßnahmen ergänzt. Die öffentliche Kanalisation ist im Weiteren ausreichend aufnahmefähig für das im Gebiet anfallende Misch- und Niederschlagswasser.

Weiter wurden insbesondere aus der Öffentlichkeit Bedenken sowie vom Landratsamt Kitzingen, Abfallwirtschaft sowie der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Kitzingen Hinweise hinsichtlich der ausreichenden Dimensionierung und Gestaltung der Verkehrsanlagen im Plangebiet für Begegnungsverkehr und Rettungs- sowie Ver-/ Entsorgungsfahrzeuge geäußert. Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausreichend dimensioniert vorgesehen. Zudem ist im Bebauungsplan zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums u. a. ein erhöhter Nachweisbedarf an Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, wie Differenzierung der Gestaltung des Straßenraums durch unterschiedliche Beläge, sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. durch verkehrsrechtliche Maßnahmen durch die Stadt Kitzingen nach Bau der Straße zu ergreifen.

Immissionen

Aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes der Anwohner während der Baumaßnahmen und bauvorbereitender Maßnahmen geäußert. Unter Berücksichtigung geltender Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) sowie der Bayerischen Bauordnung sind Lärmemissionen im Rahmen der Bebauung des Plangebiets nur in nicht erheblichem, hinnehmbarem Umfang zu erwarten. Ein Hinweis auf die AVV Baulärm wurde im Bebauungsplan ergänzt.

Weiter wurde aus der Öffentlichkeit und vom Landratsamt Kitzingen, Immissionsschutz auf einwirkende Schallimmissionen aus Gewerbe und Verkehr (insbes. Bahn) verwiesen. Diese wurden in der Schallimmissionsprognose hinreichend berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen und Hinweise zum passiven Schallschutz enthalten.

Im Rahmen der Bewirtschaftung hangaufwärts liegender Ackerflächen sind mögliche Immissionen im Plangebiet hinzunehmen.

Natur- und Artenschutz

Aus der Öffentlichkeit und insbesondere vom Landesbund für Vogelschutz, dem Bund Naturschutz in Bayern e.V. und dem Landratsamt Kitzingen, untere Naturschutzbehörde wurde auf die Bedeutung vorhandener Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet als Lebensraum für Tiere hingewiesen, um Prüfung der Herausnahme dieser strukturreichen Bereiche aus der Planung und um Aufnahme entsprechender Maßnahmen zum Artenschutz in den Bebauungsplan gebeten. Eine Herausnahme von Baugrundstücken aus dem Geltungsbereich ist nicht vorgesehen, da die Belange des Artenschutzes lösbar sind, die Realisierung des Bebauungsplans auf kein unüberwindbares Verbot nach § 44 BNatSchG stößt und die Flächen zur Erschließung des Flurstückes 1712 erforderlich sind. Im Oktober 2019 fand eine ergänzende Begehung der Grundstücke durch fachkundiges Personal in Abstimmung des Untersuchungsumfanges mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden nach ergänzender Kartierung des Plangebiets im Oktober 2019 überarbeitet. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der in diesem Zusammenhang durchgeführten umfangreichen Begehungen des Plangebiets durch Fachpersonal wurden im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt; strukturreiche Randbereiche (Hecken) werden weitestmöglich erhalten. Eine ökologische Baubegleitung bei Umsetzung sämtlicher Artenschutzmaßnahmen ist erforderlich.

Bedarfsbegründung, Neuausweisung Wohnbauflächen

Aus der Öffentlichkeit, von der Regierung von Unterfranken und dem Regionalen Planungsverband Würzburg wurden Einwendungen gegen den nicht ausreichend nachgewiesenen Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen und die Alternativenprüfung und Begründung der Standortwahl erhoben. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde daher um einen Vergleich vorhandener Wohnbaupotenziale, Ausführungen zur Bedarfsbegründung (Bevölkerungsentwicklung, Verfügbarkeit vorhandener kleinteiliger Potenziale, Nachfrage) ergänzt. Daraus geht u. a. hervor, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Alternativen mit eindeutig günstigeren Standortvoraussetzungen zur Verfügung stehen und aufgrund der Entwicklung der Bevölkerungszahl ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen gegeben ist, sodass die Einwendungen zurückgestellt werden konnten.

Bergbauliche Belange

Die Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern verweist auf möglichen Altbergbau im Bereich des Planungsgebiets sowie darauf, dass das geplante Vorhaben von dem Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt wird. Bei Antreffen von bergbaulichen Relikten wird daher eine Benachrichtigung des Bergamts Nordbayern und die Begrenzung der Teufe jeglicher Bohrungen zum Schutz der Steinsalzlagerstätten erforderlich.

19. Okt. 2020

Kitzingen, den


.....
Güntner, Oberbürgermeister

