

**BEGRÜNDUNG ZUM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 85  
„ Am Holunderweg“**

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 85 vom April 1997 in der  
Fassung vom 31.01.2001  
13.06.2002

STADT KITZINGEN,  
LANDKREIS KITZINGEN

**Planfertiger:**

Dipl.-Ing. Jürgen Braun  
LandschaftsArchitekt BDLA  
Thüngersheimer Str. 95

97209 Veitshöchheim  
Tel.: 0931/ 40 44 280  
Fax: 0931/ 40 44 281

e-mail:  
[braun.landarc@t-online.de](mailto:braun.landarc@t-online.de)

## INHALTSVERZEICHNIS:

	Seite:
<b>1.0 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsumfang	4
<b>2.0 Rechtliche Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3.0 Bewertung der Schutzgüter</b>	<b>5</b>
3.1 Boden	5
3.2 Oberflächenwasser	5
3.3 Grundwasser	6
3.4 Klima	6
3.5 Vegetation/Arten/Biotope	6
3.6 Erholung und Landschaft	7
<b>4.0 Textliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
4.1 Öffentliche Grünflächen	7
4.2 Private Grünflächen	7
4.3 Erhaltung vorhandener Vegetationsbestände	8
4.4 Schutz des Oberbodens und Durchführung von Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke	8
4.5 Rasenflächen	8
<b>5.0 Hinweise</b>	<b>9</b>
5.1 Versorgungsleitungen	9
5.2 Vollzugsfrist	9
5.3 Erhaltungsgebot	9
<b>6.0 Konfliktanalyse</b>	<b>10</b>
<b>7.0 Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>12</b>
7.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffes	12
7.2 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes	12
7.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes	13
7.4 Maßnahmen zum Ersatz des Eingriffes	14
<b>8.0 Bilanzierung</b>	<b>15</b>
<b>9.0 Pflanzungen im privaten Grün</b>	<b>16</b>
9.1 Solitärbäume	16
9.2 Obstgehölze in Sorten	16
9.3 Randpflanzung: Geschlossene Pflanzung zur Eingrünung der privaten Grundstücke	17
9.4 Lockere Gehölzpflanzung aus Nutz- und Ziersträuchern entlang der Grundstücksgrenzen	17
9.5 Bodendeckende Kleingehölze, bzw. Rasen im Vorgarten	18
9.6 Schling- und Klettergehölze für Fassadenbegrünung	18

**Quelle:** Flächennutzungsplan Kitzingen, Teil: Landschaftsplan

## 1.0 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Um das Wohnungsangebot sicherzustellen, benötigt die Stadt Kitzingen 6600 m<sup>2</sup> (0,66 ha) Brutto-Baufläche. Die Bebauung soll im Gebiet Nr. 85 „Am Holunderweg“ erfolgen, wozu folgende Grundstücke zählen: 3515, 3515/1, 3516, 3516/1, 3517 und 3615/5 anteilig.

Das Planungsgebiet gehört im weiteren Sinn zu den „Mainfränkischen Platten“. Kennzeichnend sind besondere Klimagunst und fruchtbare Lößvorkommen.

Kitzingen liegt im Ostteil des Maindreiecks an einer alten Furtstelle des Mains. Im engeren Sinn gehört das überwiegende Stadtgebiet zum Naturraum Mittleres Maintal. Westlich gelegene Ortsbereiche sind den Gäuplatten im Maindreieck, nordöstlich gelegene dem Steigerwaldvorland und die südwestlichen Stadtteile dem Ochsenfurter Gau zuzuordnen. Die topographischen Gegebenheiten sind in diesen Regionen mittel bis stark ausgeprägt. Durch das Planungsgebiet verlaufen Höhenlinien von 220 m ü.NN bis 230 m ü.NN. Die konkreten Höhenverhältnisse ergeben sich aus den Planunterlagen. Die steilen Hangbereiche werden überwiegend von Wiesen und Weinanbau eingenommen.

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem südexponierten Hang (> 30 % Neigung) am westlichen Ortsrand von Kitzingen nördlich des Eheriederbaches. Es integriert sich in das vorhandene Baugebiet „Kaltensondheimer Straße“.

Die bestehende Wohnbebauung mit Einzel- und Reihenhäusern, der Kinderspielplatz sowie der „Holunderweg“ bilden den westlichen Abschluß. Im Osten wird das Planungsgebiet durch den Fußweg mit der Flurnummer 3615/6 und dem dahinter liegenden Grundstück der Amerikanischen Primary-School begrenzt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden, wo der Wirtschaftsweg „Hörleinsweg“ mit der Flurnummer 3521 angrenzt. Ihm schließt sich das Gelände der Marshall-Hights an. Die südliche Begrenzung bilden die Freiflächen der vorhandenen Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Anbindung an die vorhandene Straße „Holunderweg“.

Die zu beplanende Fläche ist ebenso breit (ca. 88 m) wie schmal (ca. 75 m).

Kitzingen ist südöstlich vom Oberzentrum Würzburg an der Entwicklungsachse Würzburg-Kitzingen-Neustadt/Aisch-Nürnberg mit überregionaler Bedeutung gelegen. Es gehört verwaltungsmäßig zum Regierungsbezirk Unterfranken.

## 1.1 Planungsumfang

1.1.1 Gesamtgröße der Brutto-Baufläche des Baugebietes (Geltungsbereichsgrenze):	6.600 m <sup>2</sup> (0,66 ha)=	100,00 %
1.1.2 Verkehrsflächen befestigt (Straßen, Wendehammer, Fußweg Ost):	525 m <sup>2</sup> =	8,00 %
1.1.3 Verkehrsflächen unbefestigt/ Rasenfugenpflaster (Fußweg Ostrand, öffentl. Stellplätze):	245 m <sup>2</sup> =	3,70 %
1.1.4 Öffentliche Grünflächen:	110 m <sup>2</sup> =	1,70 %
1.1.5 Öffentlicher Spielplatz:	120 m <sup>2</sup> =	1,80 %
<b>→ Summe der Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Spielplatz:</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup>=</b>	<b>15,20 %</b>

### ABSCHLUSSRECHNUNG:

Brutto- Baufläche des Baugebietes:	6.600 m <sup>2</sup> (100 %)
Summe der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen, Spielplatz:	1.000 m <sup>2</sup> (15,20 %)
<b>Gesamtgröße der Nettobaufläche des Baugebietes:</b>	<b><u>5.600 m<sup>2</sup> (84,80 %)</u></b>

## 2.0 Rechtliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz § 8a: - Verhältnis zum Baurecht

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach Art. 6 BayNatSchG:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

## 3.0 Bewertung der Schutzgüter

Die Untersuchungen ergaben im Planungsgebiet „Am Holunderweg“ folgende Ergebnisse:

### 3.1 Boden

Die Funktion der Böden besteht in der Filterung, Pufferung und Anreicherung von Stoffen. Böden bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und dienen der Produktion von Biomasse.

Eine Belastung entsteht durch Schadstoffeintrag und Entwässerung.

Beim Boden handelt es sich um Muschelkalkverwitterungsböden mit lehmig-tonigen z.T. sandigen Überlagerungen. Dieser fruchtbare Untergrund wird überwiegend für den Wein- und Obstanbau genutzt. Aufgrund der guten Bodenbonitäten können gute Erträge erwartet werden.

Eine mittlere Belastung durch eine Wohnbebauung ist wegen der Versiegelung bzw. dem Ausmaß der Bodenveränderungen gegeben, d.h. das Risiko ist mittel.

### 3.2 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser umfasst Steh- und Fließgewässer sowie erdoberflächennah abfließendes Wasser.

Es dient als Lebensgrundlage für Lebewesen und beeinflusst den Landschaftswasserhaushalt.

Hauptvorfluter und Gewässer 1. Ordnung ist der Main, der heute als Binnenschiffahrtsstraße dient. Seine Gewässergüte schwankt zwischen II und III.

Der südlich vom Planungsgebiet verlaufende Eherieder Mühlbach ist, wie alle durch das Stadtgebiet fließenden Gewässer, in weiten Teilen naturfern, kanalisiert und stark verschmutzt. Dieses, von Osten zufließende Gewässer III. Ordnung mündet in der Stadt Kitzingen in den Main.

Im Bereich „Am Holunderweg“ besteht eine mittlere Empfindlichkeit und mittleres Risiko gegenüber einer Bebauung.

### 3.3 Grundwasser

Eine Empfindlichkeit ist vorhanden, da Grundwasser eine wichtige Rolle im Wasserhaushalt spielt und Trinkwasserlieferant ist.

Im Stadtgebiet sind aufgrund der geologischen Situation und des trockenen Klimas Grundwasservorkommen knapp. Der Bedarf an Trinkwasser ist durch den Anschluß an die Fernwasser Versorgung Franken qualitativ und quantitativ gesichert.

Durch die gegebene Bodenart im Bereich „Am Holunderweg“ ist das Risiko gegenüber Schadstoffeintrag und Verringerung der Grundwasserneubildung gering.

### 3.4 Klima

Das Großklima kann als Übergangsbereich zwischen ozeanisch bis kontinental bezeichnet werden. Das Planungsgebiet gehört aufgrund der Lage im Regenschatten von Rhön, Spessart und Steigerwald mit zu den trockensten Gebieten von Bayern. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt < 550 mm. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei > 8° Celsius im Jahresmittel.

In Talbereichen mit herabgesetzter Luftzirkulation treten Wärmebelastung und Inversionsneigung auf. Somit kommt der Kaltluftbewegung erhöhte Aufmerksamkeit zu.

Der zu bebauende Hangbereich „Am Holunderweg“ stellt einen Kaltluft- bzw. Frischluftproduzenten dar. Er ist ebenso Abflußbereich für die Kaltluft und dient als Frischlufteinzugsbereich.

Eine Bebauung in diesem Bereich hat bezüglich der Frischluftversorgung und der Luftqualität einen nicht zu unterschätzenden Einfluß auf das lokale Klima.

### 3.5 Vegetation/Arten/Biotope

Pflanzen und Tiere sind Nahrungsgrundlage, dienen dem Bodenschutz und haben einen günstigen Einfluß auf Wasserhaushalt und Klima.

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes gehört zum potentiellen natürlichen Vegetationsgebiet des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum). Die vorhandene Pflanzendecke des Planungsbereiches, die „heutige potentielle natürliche Vegetation“ besitzt nur noch geringe Reste naturnaher Pflanzengesellschaften. Den überwiegenden Flächenanteil nehmen stark veränderte Ersatzgesellschaften ein.

Durch die Bebauung sind im Gebiet „Am Holunderweg“ vor allem die teilweise über 30 Jahre alten, landschaftsprägenden Obstbäume und Obstbaumhaine (u.a. Apfel, Kirsche, Birne, Nuß) betroffen. Vorhandene Vegetationsstrukturen (Hecken und extensive Obstbaumreihen, Feldgehölze) dienen als Rückzugsbereiche für die Fauna.

Gemäß der Biotopkartierung Bayern Flachland, Objektnr.: X 6226-125 wird das Planungsgebiet im Nordosten vom Biotop mit der Nr. 125.13 sowie der Südwesten vom Biotop mit der Nr. 125.15 tangiert. Die südliche Böschung ist Bestandteil des Biotopes 125.14 mit Vorkommen von *Agrimonia eupatoria* (Gemeiner Oder-

mennig). Eine Bebauung gefährdet den Bestand an Arten und Biotopen durch Flächenverlust. Eine mögliche Belastung entsteht durch Zerschneidung, Veränderung der Standortverhältnisse und Beunruhigung sowie Nutzungsintensivierung. Dadurch entsteht eine Empfindlichkeit im gesamten Gebiet.

### 3.6 Erholung und Landschaft

Die Bewertung der Landschaft erfolgt anhand der Naturnähe, der Strukturvielfalt, des Reliefs, der Eigenart und den örtlichen Besonderheiten wie Kulturdenkmäler oder traditionellen Nutzungen.

Die Stadt Kitzingen zeichnet sich durch eine nicht zu weite Entfernung zum Oberzentrum Würzburg aus. Die Landschaft erhält ihren Reiz durch die Topographie, die bewaldeten Hochflächen, die Weinberge, die Obstwiesen mit extensiver Nutzung und durch das Mosaik kleinräumig wechselnder Nutzungsstrukturen.

Im Planungsgebiet zeigen sich interessante Blickbezüge nach Süden, Westen und Osten in das Tal des Eherieder Mühlbaches und dessen Hangbereiche mit Wohnbebauung, Obst- und Nutzgärten sowie Wiesen- und Ackerflächen. Durch die Bebauung entsteht ein geringes bis mittleres Risiko für das Landschaftsbild.

## 4.0 **Textliche Festsetzungen**

### 4.1 Öffentliche Grünflächen

4.1.1 In öffentlichen Grünflächen sind Bodenarbeiten, Pflanz- und Rasenarbeiten, Unterhaltungsarbeiten und Schutz von Vegetationsflächen folgendermaßen durchzuführen:

Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke sind nach DIN 18915, Blatt 1-3; Pflanzen und Pflanzarbeiten sind nach DIN 18916 - Landschaftsbau Pflanzen und Pflanzarbeiten; Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren; Rasenarbeiten sind nach DIN 18917 - Landschaftsbau Rasen; Saatgut, Fertigrasen, Herstellen von Rasenflächen; Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen sind nach DIN 18919 sowie Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen, sowie Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind nach DIN 18920 – auszuführen.

### 4.2 Private Grünflächen

#### 4.2.1 Vorgärten

Die Vorgärten sind mit Gebrauchsrasen bzw. Wildrasen- und Kräutermischungen oder einer Pflanzung aus Stauden und Gräser zu begrünen. Je Vorgarten ist ein Hochstamm zu pflanzen.

#### 4.2.2 Wohn- und Nutzgarten

Bei der geschlossenen 4,20 m breiten Randeingrünung im Norden, Osten und Süden des Planungsgebietes sind dreireihige Gehölzpflanzungen aus in der Regel standortheimischen Baum- und Straucharten anzulegen.

#### 4.2.3 Negativliste

In den Vor-, Wohn- und Nutzgärten und im Straßenraum und zur freien Landschaft ist das Pflanzen folgender Baumarten nicht empfehlenswert:

Nicht verwendet dürfen hier buntlaubige Gehölze, züchterisch bearbeitete Wuchsformen, nicht heimische Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thuja, Scheinzypresse, Zeder, etc.

#### 4.2.4 Nachweis der Bepflanzung

Die vorgesehene Gehölzpflanzung ist in Baueingabeplänen bzw. in Bepflanzungsplänen nach Stückzahl, Art und Qualitätsbezeichnung nachzuweisen.

### 4.3 Erhaltung vorhandener Vegetationsbestände

Die beiden vorhandenen Einzelbäume (*Juglans regia* - Walnuß) an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes sind zu erhalten.

Dies sind ökologisch wertvolle Gehölzbestände, die zur Erhaltung des Landschaftsbildes und zur Einbindung der Gebäude in das umgebende Landschaftsbild beitragen. Somit ergibt sich ein gegliederter, abwechslungsreicher Ortsrand. Weitere Vegetationsbestände dürfen entfernt werden.

### 4.4 Schutz des Oberbodens und Durchführung von Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke (DIN 18915)

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen in seiner gesamten Stärke abzutragen und bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern. Er darf nicht befahren werden. Zum Schutz gegen Verunkrautung, Austrocknung und Abschwemmung sind die Mieten - bei Lagerzeiten über 8 Wochen - mit geeigneten Gräsern und Kräutern nach DIN 18917 anzusäen.

Weiterhin sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915, Blatt 1 zu beachten.

### 4.5 Rasenflächen

Anstelle von Gebrauchsrasen kann auch eine kräuterreiche Blumenwiese angelegt werden.



## **5.0 Hinweise**

### **5.1 Versorgungsleitungen**

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind tiefwurzelnde Bäume nicht zu pflanzen bzw. in einem Abstand von mindestens 1,5 m - gerechnet ab Baummitte - zu pflanzen.

### **5.2 Vollzugsfrist**

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

### **5.3 Erhaltungsgebot**

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Gegebenenfalls kann für den wesentlichen Bestand der Bäume und Strauchpflanzungen zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung verlangt werden.

## 6.0 Konfliktanalyse

	Empfindlichkeit	Risiko	Begründung	Vermeidungs-/ Minderungs- maßnahmen	verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigung, erheblich und/oder nachhaltig	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<b>BODEN</b>	im Wohngebiet geringe Empfindlichkeit gegen Entwässerung, vorhandene Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag	mittel	Entwässerung durch Bebauung, Flächenverbrauch durch Versiegelung und Überbauung	Schutz des Oberbodens durch sparsamen Bodenverbrauch	ja	nicht ausgleichbare Bodenverluste
<b>OBERFLÄCHEN- WASSER</b>	bei Starkregen große Mengen Oberflächenwasser, hohe Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag, geringe Empfindlichkeit bei der Wasserretention aufgrund der Hanglage	mittel	möglicher Schadstoffeintrag (offene Gräben), Verminderung des Retentionsvermögens durch Oberflächenversiegelung, dadurch Beschleunigung des Wasserabflusses	Versickerungsflächen schaffen mittels wasserdurchlässigen Pflasterbelägen; Bau von Wasserzisternen	nein	verlangsamter Regenwasserabfluß
<b>KLIMA</b>	keine Empfindlichkeit beim Makroklima, mittl. Empfindlichkeit beim Mikroklima	gering	kleinklimatischer Einfluß auf die Frischluftversorgung und die Luftqualität	Vegetationsbestände auf nicht überbauten Flächen belassen	nein	Neuanlage von Feldgehölzpflanzungen
<b>GRUNDWASSER</b>	geringe Empfindlichkeit	gering	Schadstoffeintrag	Vorsichtiger Umgang mit Schadstoffen, getrennte Ableitung von Grund-, Hang-, Schicht- und Dränagewasser	nein	

<b>ARTEN UND BIOTOPE</b>	Empfindlichkeit gegen Störung und Beunruhigung der Lebensräume	mittel	teilweiser Arten- und Biotopverlust durch Bebauung (Beunruhigung und Zerschneidung)	Fassadenbegrünung	ja	naturnahe Gestaltung und Pflege öffentlicher Grünflächen; Anlage von Gehölzstreifen; Verwendung standortheimischer Gehölze; Dachbegrünung auf Flachdächern
<b>LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG</b>	geringe bis mittlere Empfindlichkeit	gering bis mittel	Teilverlust des Erlebnisraumes durch Bebauung; visuelle Beeinträchtigung (Teilverlust des Fernblickes)	Erhalt der angrenzenden, bestehenden Vegetationsstrukturen	ja	Eingrünung des Wohngebietsrandes im Norden, Osten und Südosten; Bepflanzung mit lockeren Gehölzgruppen entlang der Grundstücksgrenzen; naturnahe Gestaltung und Pflege der öffentlichen Bereiche

## 7.0 Grünordnerische Festsetzungen

Art. 6a BayNatSchG - Untersagung; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Voraussetzung einer derartigen Verpflichtung ist, daß für den Eingriff in anderen Rechtsvorschriften eine behördliche Bewilligung, sonstige Entscheidungen oder eine Anzeige an eine Behörde vorgeschrieben ist. Beeinträchtigungen sind auch vermeidbar, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auf andere zumutbare, die Natur und Umwelt schonendere Weise erreicht werden kann. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

### 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffes

#### 7.1.1 Erhalt der ökologisch wertvollen Gehölzbestände und der angrenzenden Hecken, Feldhecken und Streuobstbestände

Begründung:

- Lebensraum für Fauna und Flora
- Erhalt der ortsbildprägenden Grünzone
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Beeinflussung der kleinklimatischen Verhältnisse

#### 7.1.2 Erhaltung und Sicherung des Biotopes an der südlichen Böschung

Begründung:

- Lebensraum für Fauna und Flora
- Beeinflussung der kleinklimatischen Verhältnisse

### 7.2 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes

#### 7.2.1 Verwendung von offenporigen Belägen an Garagen, Stellplätzen und Zufahrten, u.a. Rasenpflaster, Rasengittersteine und wasserdurchlässiges Pflaster.

Begründung:

- offenporige Beläge bewirken eine geringe Belastung für sämtliche Bodenfunktionen
- Reduktion des Oberflächenwassers vor Ort
- Beschleunigung des Regenwasserabflusses
- Verringerung von Abflußspitzen bei starken Regenfällen
- Verbesserung des Mikroklimas
- wirkt einem monotonen Erscheinungsbild entgegen

### 7.2.2 Optische Aufwertung durch Fassadenbegrünung (Siehe 9.6)

Begründung:

- abwechslungsreiches Erscheinungsbild
- zusätzlicher Lebensraum für speziell dem Lebensraum angepaßte Tierarten, z.B. Insekten, Vögel
- kleinklimatisch ausgleichende Wirkung
- schafft optisch attraktives Lebensumfeld

### 7.2.3 Schutz des Oberbodens durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung

Begründung:

- geplante Baumaßnahme ist mit geringen Erdbewegungen verbunden und bewirkt einen nicht zu vermeidenden Eingriff in den Bodenhaushalt

### 7.2.4 Erhalt der Obstbestände, Hecken und Feldhecken auf angrenzenden Flächen

Begründung:

- ökologisch wertvolle Vegetationsstrukturen prägen das typisch charakteristische Landschaftsbild
- Schaffung einer Übergangszone von den Hausgärten zu den angrenzenden Flächen
- Wahrung der Einbindung der Baulichkeiten

## 7.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes

### 7.3.1 Öffentliche Grünflächen:

Diese sind in naturnaher Weise von einem LandschaftsArchitekten zu gestalten.

Begründung:

- Attraktivierung des Wohnumfeldes
- Freiräume sind Lebens- und Aufenthaltsräume
- Freiräume sollen einen attraktiven Freizeit- und Erholungsraum bilden
- möglicherweise Ersatzlebensräume für Vögel, Insekten, u.a.

### 7.3.2 Private Grünflächen

#### 7.3.2.1 Entlang der Grundstücksgrenzen bzw. Planungsgebietsgrenzen im Norden, Osten und Süden sind geschlossene Pflanzungen aus standortheimischen Kleinbäumen und Sträuchern zur Eingrünung der privaten Grundstücke vorzusehen (Siehe Pflanzliste 9.3)

Begründung:

- qualitativ wertvolle Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten
- gute Erlebniswirkung durch ein abwechslungs- und strukturreiches Erscheinungsbild

- kleinklimatisch ausgleichende Wirkung
- Lebensräume heimischer Flora und Fauna
- Schaffung einer Übergangssituation von den Hausgärten zu den angrenzenden Flächen

7.3.2.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen aus Nutz- und Ziergehölzen vorzusehen (Siehe Pflanzliste 9.4)

Begründung:

- qualitativ wertvolle Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten
- gute Erlebniswirkung durch ein abwechslungs- und strukturreiches Erscheinungsbild
- kleinklimatisch ausgleichende Wirkung
- Lebensräume heimischer Flora und Fauna

7.3.2.3 Pro Grundstück ist mindestens 1 Baum erster Ordnung zu pflanzen (Siehe Pflanzliste 9.1 Solitärbäume)

7.3.3 Dachbegrünung auf den Flachdächern der Nebenanlagen, Garagen und Carports

Begründung:

- kleinklimatisch ausgleichende Wirkung
- Reduzierung des Regenwasserabflusses und somit Entlastung der Kanalisation
- qualitativ wertvolle Gestaltung
- gute Erlebniswirkung durch ein abwechslungs- und strukturreiches Erscheinungsbild

#### 7.4 Maßnahmen zum Ersatz des Eingriffes

7.4.1 Schaffung von Ersatz- und Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes im Bereich „Am Esbach“ auf Flur-Nr. 2510.

Begründung:

- durch die vorgesehene Bebauung werden die Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild gestört
- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind nicht ausreichend, um die Folgen des Eingriffes auszugleichen
- Pflanzungen zur örtlichen Klimaverbesserung
- ökologische Aufwertung von Flächen südwestlich des Planungsgebietes durch die Anlage von Gehölzpflanzungen

## 8.0 Bilanzierung

Die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung erfolgte anhand der Bestandsaufnahme und der Grundsätze im Merkblatt „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Herausg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, September 1999)

Durch die Bebauung im Gebiet „Am Holunderweg“ entsteht eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung mit einer Fläche von 0,66 ha.

Aufgrund der Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter besitzt das Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

Aus der GRZ der geplanten Bebauung ( $> 0,35$ ; nach § 19 BauNVO) ergibt sich der Typ A der Eingriffsschwere mit einem hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Daraus resultiert ein Kompensationsfaktor von  $0,8 - 1,0$ .

Durch Multiplikation des Kompensationsfaktors  $0,8$  mit der Brutto-Baufläche des Planungsgebietes von  $0,66$  ha beläuft sich der Kompensationsumfang auf  $0,53$  ha.

Die Wahl des niedrigen Faktors innerhalb der angegebenen Spanne rechtfertigen u.a. Maßnahmen.

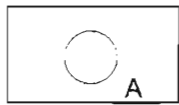
Innerhalb des Planungsbereiches sind nur begrenzte Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorhanden, deshalb muß auf Flächen außerhalb des Bebauungsgebietes zurückgegriffen werden. Die benötigte Fläche von  $0,53$  ha steht im Bereich „Am Esbach“ auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2510 zur Verfügung.

Um die geringe bis mittlere Beeinträchtigung auszugleichen, wird folgendes empfohlen:

- Das Baugebiet ist entsprechend zu durchgrünen.
- Die Zufahrt und Parkplätze sind mit offenporigen Belägen zu gestalten.
- Die vorhandenen Walnußbäume sind zu erhalten.
- Pflanzung eines Grünstreifens mit standortheimischen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen bzw. Planungsgebietsgrenze im Norden, Osten und Süden des Planungsgebietes.
- Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche
- Gehölzpflanzung außerhalb des Planungsgebietes im Gebiet „Am Esbach“ auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2510.

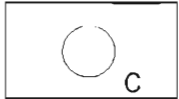
## 9.0 Pflanzungen im privaten Grün

### 9.1 Solitärbäume



Acer platanoides

Spitz-Ahorn



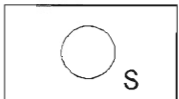
Carpinus betulus

Hain-Buche



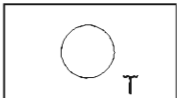
Prunus avium

Vogelkirsche



Sorbus torminalis

Elsbeere



Tilia cordata

Winter-Linde

Pflanzenqualität: Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit DB.,  
Stammumfang 18/20 cm

### 9.2 Obstgehölze in Sorten für den Wohn- und Nutzgarten

a) Apfelsorten: Mostäpfel, z.B. - Engelsberger  
Tafeläpfel, z.B. - Goldparmäne, Landsberger Renette,  
Roter Boskop, Lebel

b) Birnensorten: Mostbirnen, z.B. - Weilersche Mostbirne, Großer Katzenkopf,  
Gelbmostler

Tafelbirnen, z.B. - Gellerts Butterbirne, Gute Luise

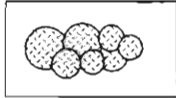
c) Süßkirschen: z.B. - Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger

d) Zwetschgen: z.B. - Fränkische Hauszwetschge

Pflanzenqualität: a) Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen,  
Stammumfang 10/12 cm, 12/14 cm, 14/16 cm  
b) Heister und Solitärs, 3 x verpflanzt, mit Ballen,  
Höhe: 150/200 cm oder 200/250 cm



9.3 Randpflanzung: Geschlossene Pflanzung aus standortheimischen Kleinbäumen und Sträuchern zur Eingrünung der privaten Grundstücke, dreireihig  
(siehe Pflanzschema 1, M 1:100)



<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeerbaum
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Rosa multiflora</i>	Vielblütige Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

- Pflanzenqualität: a) Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60/100 cm  
 b) Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 175/200 cm  
 c) Solitärs, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mit 5-7 Grundtrieben, Höhe: 150/175 cm  
 d) Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit DB., STU 16/18 cm

9.4 Lockere Gehölzpflanzung aus Nutz- und Ziersträuchern entlang der Grundstücksgrenzen



<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Buddleia alternifolia</i>	Wechselblättriger Sommerflieder
<i>Buddleia davidii</i>	Sommerflieder
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche

Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Rosa in Sorten	Rosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Beerenobst u.a. Johannisbeeren, Stachelbeeren, Brombeeren, Himbeeren	

Pflanzenqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60/100 cm

Pflanzendichte: je 1,0 bis 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch, in Gruppen von 3 - 5 Stück im Dreiecksverband

### 9.5 Bodendeckende Kleingehölze, bzw. Rasen im Vorgarten



Euonymus fortunei in Sorten	Spindelstrauch
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Lonicera nitida in Sorten	Geißblatt
Pachysandra terminalis	Schattengrün
Vinca minor	Immergrün
Stephanandra in Sorten	Kranzspiere
und weitere bodendeckende Kleingehölze	

Pflanzenqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, mit Topfballen oder im Container, Höhe 20/30 cm oder 30/40 cm

### 9.6 Schling- und Klettergehölze für die Fassadenbegrünung

an Hauswänden, Mauern, Pergolen und Zäunen, wie u.a.

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana in Sorten	Waldrebe
Clematis tangutica	Gold-Waldrebe
Hedera helix in Sorten	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia in Sorten	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata in Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

Pflanzenqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Topfballen oder im Container, Höhe 100/150 cm

Pflanzendichte: im Abstand von 2 - 3 m ein Schling- bzw. Klettergehölz

Aufgestellt:  
Kitzingen, Dezember 2001  
Ergänzt: 03.01.2002  
Geändert: 13.06.2002

Planfertiger: Dipl.-Ing. Jürgen Braun  
LandschaftsArchitekt BDLA  
Thüngersheimer Str. 95  
97209 Veitshöchheim  
Tel.: 0931 / 40 44 280  
Fax: 0931 / 40 44 281  
e-mail: braun.landarc@t-online.de

.....  
Moser, Oberbürgermeister

Bearbeiter: Isabel König,  
Techn. Angestellte

