

Stadt Kitzingen

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 87 „Unterer Hammerstielweg“

mit Abarbeitung der naturschutzfachlichen
Eingriffsregelung



**Begründung
zum Entwurf**

Auftraggeber



Stadt Kitzingen

Kaiserstr. 13/15
97318 Kitzingen

Bearbeitung



Friedrich-Ebert-Straße 3
97318 Kitzingen
Tel. 09321/9262-0
Fax 09321/9262-12

Projektleitung:
Dipl. Ing. (FH) Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin BDLA/SRL

Bearbeitung:
Dipl. Ing. Stephanie Krauss

aufgestellt: 14. November 2003
Entwurfssfassung : 14. Juli 2004

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
2	Rechtliche Grundlagen	4
3	Planungsvorgaben	5
4	Umweltprüfung in der Bauleitplanung nach UVPG	6
5	Charakterisierung von Natur und Landschaft (Bestandserfassung)	7
5.1	Naturräumliche Einordnung	7
5.2	Biotop- und Nutzungsstrukturen	7
5.3	Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima/Luft)	7
5.4	Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung	8
5.5	Schutzgebiete	8
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
6.1	Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung / Bewertung der Schutzgüter	10
6.2	Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs	10
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	12
6.4	Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf	14
6.5	Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen	15
7	Grünordnerische Festsetzungen	15
7.1	Öffentliche Grünflächen, Straßenraum (§9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)	16
7.2	Private Grünflächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten (§9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25 a und 25 b BauGB)	17
7.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)	17
7.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)	18
8	Literaturverzeichnis	20
9	Anhang - Zur Verwendung empfohlene Arten	21
10	Karten	22

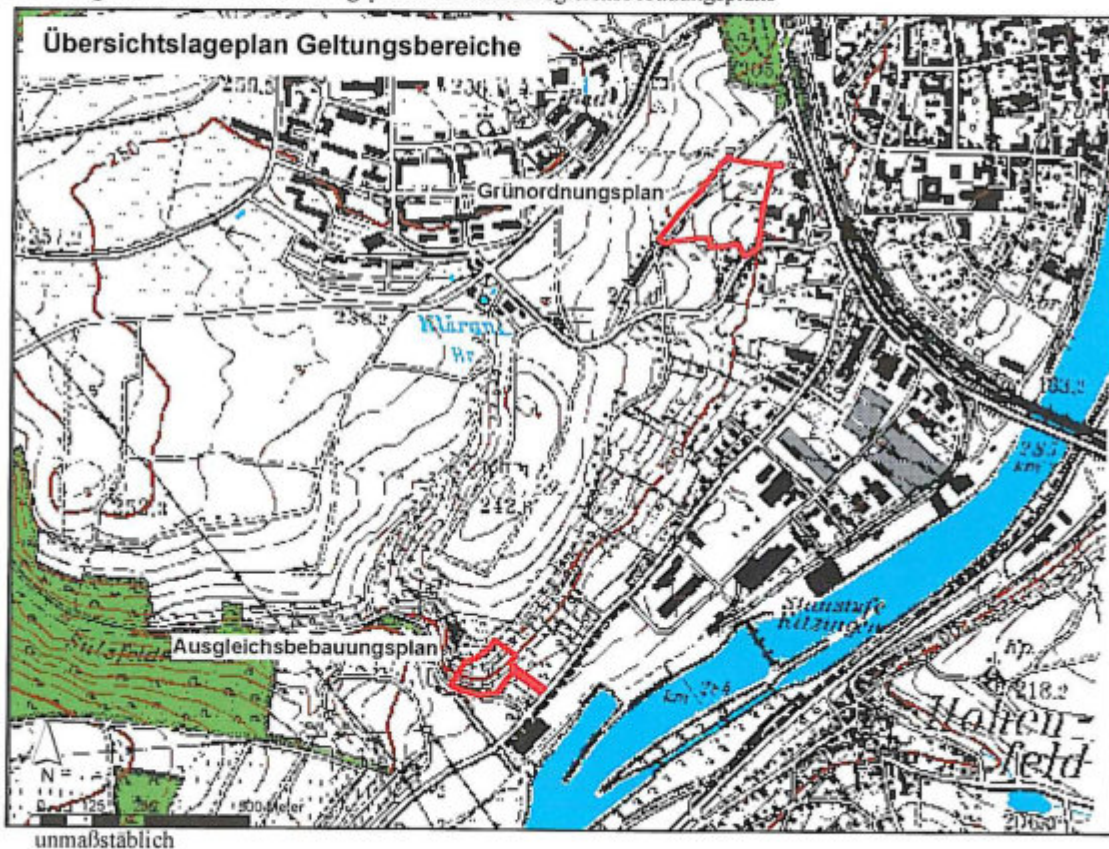
Grünordnungsplan Vorentwurf, M. 1:1.000
Ausgleichsbebauungsplan, M. 1:1.000

1 Vorbemerkungen

Das geplante Baugebiet „Unterer Hammerstielweg“ befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Kitzingen. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes entspricht dem des Bebauungsplanes und wird durch einen Ausgleichsbebauungsplan mit einem Flächenumfang von ca. 1,3 ha ergänzt.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Grünordnungsplanes und des Ausgleichsbebauungsplans



2 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und grünordnerischer Ziele und Maßnahmen in der Bauleitplanung sind

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.08.1998 (inbes. §§ 1, 1a und 9 BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 04.04.2002
- Bayerisches Naturschutzgesetz (Art. 3 BayNatSchG) in der Fassung vom 18.08.1998

Der Grünordnungsplan ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans. Er trifft Aussagen über Zustand, Funktion, Ausstattung des Landschaftsraumes innerhalb des Geltungsbereichs und soll Festsetzungen zum Erhalt, zur Neuanlage und zur Entwicklung der Frei- und Grünflächen enthalten. Er umfasst ferner die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen für den infolge der baulichen Nutzung verursachten Belastungen für Natur und Landschaft.

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs.1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. Seit dem 01.01.2001 sind auch die Gemeinden in Bayern verpflichtet, diese anzuwenden und so ihrer Verantwortung für die Erhaltung von Natur und Landschaft gerecht zu werden. So sind die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des

Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplans zu ermitteln und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die im Grünordnungsplan aufgezeigten Maßnahmen sollen durch Festsetzungen nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden.

Wesentliche Grundlage zur Erarbeitung der fachlichen Inhalte stellt der sog. „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen dar (StMLU, 2003).

3 Planungsvorgaben

Der **Regionalplan** der Region Würzburg stellt den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Landschaftsraum zwischen „Larson Barracks“ und der Bahnlinie Würzburg-Nürnberg bzw. der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße als „Trenngrün“ dar. Dieses soll als „gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden.“

Ferner trifft der Regionalplan folgende Zielaussagen für den Planungsraum:

- In Gebieten mit städtisch-industrieller Nutzung, insbesondere in den zentralen Orten (Kitzingen) sollen vor allem weitere Landschaftspflegerische Maßnahmen ergriffen werden, die zur Verbesserung der Umweltqualität beitragen.
- Zwischen den Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen sollen ausreichende Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden (Trenngrün)

Im aktuell rechtskräftigen **Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen** mit integriertem **Landschaftsplan** vom März 1980 wird das Plangebiet als „Freizuhaltenden Landschaftsbereich“ und „Kleingärten“ dargestellt; derzeit wird jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, wobei der Vorentwurf im Bereich des Plangebietes eine Nutzung als Wohn-/Mischgebiet vorsieht. Der Landschaftsplan formuliert für die räumliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes folgende fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Erhalt besonders schutzwürdiger Bereiche wie Hecken
- Beachtung und Integration vorhandener Strukturen (Biotope, alte Wegführung zum Frohnberg).
- Freihaltung des westlich angrenzenden Landschaftsbereiches: Erhaltung als stadtnaher Erholungsraum

Das Planungsgebiet zählt im **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern** (ABSP Lkr. Kitzingen) zum Schwerpunktgebiet „Maintalhänge“, für das u.a. folgende Ziele und Maßnahmen vorgeschlagen werden:

- Erhalt und Neupflanzung von Feldobstbäumen und Hecken mit breiten, nährstoffarmen Säumen
- Verhinderung von Eingriffen, die bestehende Wanderlinien thermophiler Arten beeinträchtigen oder unterbrechen und damit zur Isolation von Populationen führen können
- Aufwertung und Einbindung der Ortsränder in die Landschaft durch Anlage von Streuobstgürteln und Hecken

Die bestehenden Hecken innerhalb des Geltungsbereichs im Gebiet werden als Biotopflächen lokaler Bedeutung eingestuft. Für diesen Lebensraumtyp werden Ziele und Maßnahmen wie folgt genannt:

- Erhalt aller naturnahen Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und landschaftsprägender Heckenkomplexe mit ihrem Strukturreichtum
- Bindende Festlegung naturnaher Hecken im Siedlungsrandbereich in Grünordnungsplänen, da bei der Erschließung neuer Baugebiete Hecken häufig verloren gehen; es soll im Rahmen

einer ökologisch orientierten Planung konsequent geprüft werden, inwieweit bestehende Hecken – statt der üblichen Ziergehölze – in entsprechende Wohn- bzw. Gartenanlagen integriert werden können.

- Anlage von Hecken zur Verbindung von Heckenkomplexen untereinander und zur Anbindung an Siedlungen (bzw. zur Einbindung dieser in die Landschaft)

4 Umweltprüfung in der Bauleitplanung nach UVPG

Der Anwendungsbereich der UVP für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 zum UVPG geregelt. Als Orientierungswert für die Feststellung der UVP-Pflicht ist die maximale Versiegelung im Baugebiet gemäß BauNVO heranzuziehen.

Bei einer Nettobaufläche von ca. 1,87 ha und einer GRZ von 0,3 beträgt die maximale Versiegelung für die ausgewiesenen Bauflächen ca. 0,561 ha¹. Damit werden die Schwellenwerte gemäß Anlage 1 Pkt. 18.7.1. und 18.7.2 UVPG in Verbindung mit §3 UVPG nicht erreicht; **das Vorhaben unterliegt daher weder der generellen UVP-Pflicht nach § 3b noch der UVP-Pflicht im Einzelfall nach § 3c UVPG.**

¹ Nach geltender Rechtsprechung liegt der Ermittlung des Schwellenwertes nach Abzug der öffentlichen Flächen (incl. Verkehrsflächen) die maximal zulässige Grundfläche (GRZ) nach Baunutzungsverordnung zugrunde (BUSSE, 2002).

5 Charakterisierung von Natur und Landschaft (Bestandserfassung)

5.1 Naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Grünordnungs- und des Ausgleichsbebauungsplanes ist **naturräumlich** den „Kitzinger Maintalhängen“ (133-B) zuzuordnen und befindet sich in mittlerer Hanglage der südostexponierten Talhänge.

Das Gelände innerhalb des geplanten Baugebiets fällt von ca. 220m auf den tiefsten Punkt bei 205m ü. NN im Südosten ab. Dabei ist das Plangebiet vom Hangfuß (Westtangente) nicht einsehbar, hat aber eine hohe Fernwirkung. Sichtbezüge bestehen vom höchsten Punkt der Fläche zum Schwanberg.

5.2 Biotop- und Nutzungsstrukturen

Die **aktuelle Flächennutzung** des Gebietes ist charakterisiert durch intensiven Ackerbau und Grünlandnutzung; die Flurstücke sind durch befestigte Flurwege am westlichen Rand und nördlichen Rand des Geltungsbereichs erschlossen. Ein vorhandenes Wohngebäude mit Nutzgarten und älteren Laub- und Obstbaumbeständen befindet sich im östlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Naturnahe Hecken, Gehölzkomplexe und Säume auf Böschungsf lächen, entlang von Flurwegen und Flurstücksgrenzen gliedern das Gebiet. Diese sind wie folgt als Biotope in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst (s.u.).

- Biotop Nr. 6226-150: „Hecken, Gebüsch und kleine Grünlandflächen am Frohnberg“; Heckenabschnitte, welche an Wegrand- und Rainböschungen verlaufen und weitgehend aus Schlehe, Hartriegel, Hundsrose und zahlreichen Zwetschgenbäumen bestehen. Krautschicht zumeist aus nährstoffliebenden Arten.
Charakterisierende und wertbestimmende Funktionen und Merkmale sind: Bodenschutz/Erosionsschutz, hohe Artenvielfalt, landschaftsprägender Charakter / landschaftsgliedernde Struktur, Feldraine / Ranken als faunistisch relevante Merkmale / Kleinlebensräume im Biotop

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Kitzingen (StMLU, 2002) sind diese als lokal bedeutsam eingestuft. Insbesondere die Hecken, strukturreiche Gärten, Gehölz- und Saumstrukturen stellen wertvolle Lebensräume für zahlreiche Vogelarten dar. Vorkommen **geschützter Pflanzen- und Tierarten** sind innerhalb des Planungsumgriffes jedoch nicht bekannt.

Als **potenzielle natürliche Vegetation** würden sich auf den oberen Maintalhängen Steppenwaldreben-Eichenwälder einstellen.

5.3 Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima/Luft)

Das Planungsgebiet liegt **geologisch** im Bereich eines lössüberdeckten Keuperrückens, der sich zwischen einlaufenden Bach- und Grabenzügen des Eherieder Mühlbaches und des Klingengraben westlich der Kernstadt zum Main hin erstreckt.

Die anstehenden **Böden** sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt; Lössauflagen über mächtigen bindigen Deckschichten in Form von Schluffen und Tonen bilden hochwertige Ackerböden mit günstiger Nährstoffversorgung und ausgeglichenem Wasserhaushalt. Böden mit Eignung für die Entwicklung besonderer Biotoptypen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Hydrogeologisch zählt das Gebiet zu den Wassermangelgebieten des fränkischen Keuper; Grundwasservorräte kommen erst größerer Tiefe vor.

Das Planungsgebiet liegt im Grundwassereinzugsgebiet der Wasserfassungen (S1 Untere Sulzfelder Straße) der LKW-Kitzingen GmbH, die für die Wasserversorgung der Stadt Kitzingen

hohe Bedeutung haben. Lediglich der südliche Bereich des Planungsgebietes zählt jedoch zur rechtlich festgesetzten äußeren Schutzzone des Wasserschutzgebietes.

Die über wasserführenden Schichten mit großen Flurabständen lagernden bindigen Deckschichten der Böden haben eine hohe Speicher- und Filterfunktion und ein geringes bzw. stark zeitverzögertes Risiko gegenüber Schadstoffeinträgen und Beeinträchtigung des Grundwassers. Dem Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen ist daher besondere Beachtung zu schenken.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden.

Der Naturraum ist der trocken-warmen **Klimaregion** Mainfranken zuzurechnen, die geringe mittlere Jahresniederschläge (ca. 550 mm) und mittlere Lufttemperaturen um 8-9°C aufweist. Vor allem die unbebauten Hanglagen, zu denen das Planungsgebiet zählt, haben als Bestandteil der regional wirksamen Frisch- und Kaltluftbahnen des Maintales hohe Bedeutung für den luft-hygienischen Ausgleich der Innenstadtbereiche. Die auf landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf westlich angrenzenden Freiflächen produzierte Kaltluft fließt südost- bis ostwärts dem Maintal bzw. den klimatisch belasteten Siedlungsflächen von Kitzingen zu.

5.4 **Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung**

Die vorhandenen strukturreichen Hecken- und Gehölzbestände tragen in besonderem Maße zur Aufwertung des Siedlungsrandes von Kitzingen bei und bilden einen Übergang in die umgebende Landschaft.

Als ein bedeutender Verbindungsweg für die siedlungsnahe Erholung zieht sich der Hammerstielweg, der das Planungsgebiet im Westen begrenzt, entlang des Höhenrückens von der Innenstadt in die freien Landschaft; besondere Bedeutung haben von hier aus die Blickbeziehungen hinunter zum Maintal.

5.5 **Schutzgebiete**

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Landschaftsbestandteile sind über die kartierten Biotope (Kap. 5.2) innerhalb des Planungsumgriffs nicht ausgewiesen.

Die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Wasserfassung an der Unteren Sulzfelder Straße (S1) umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereiches.

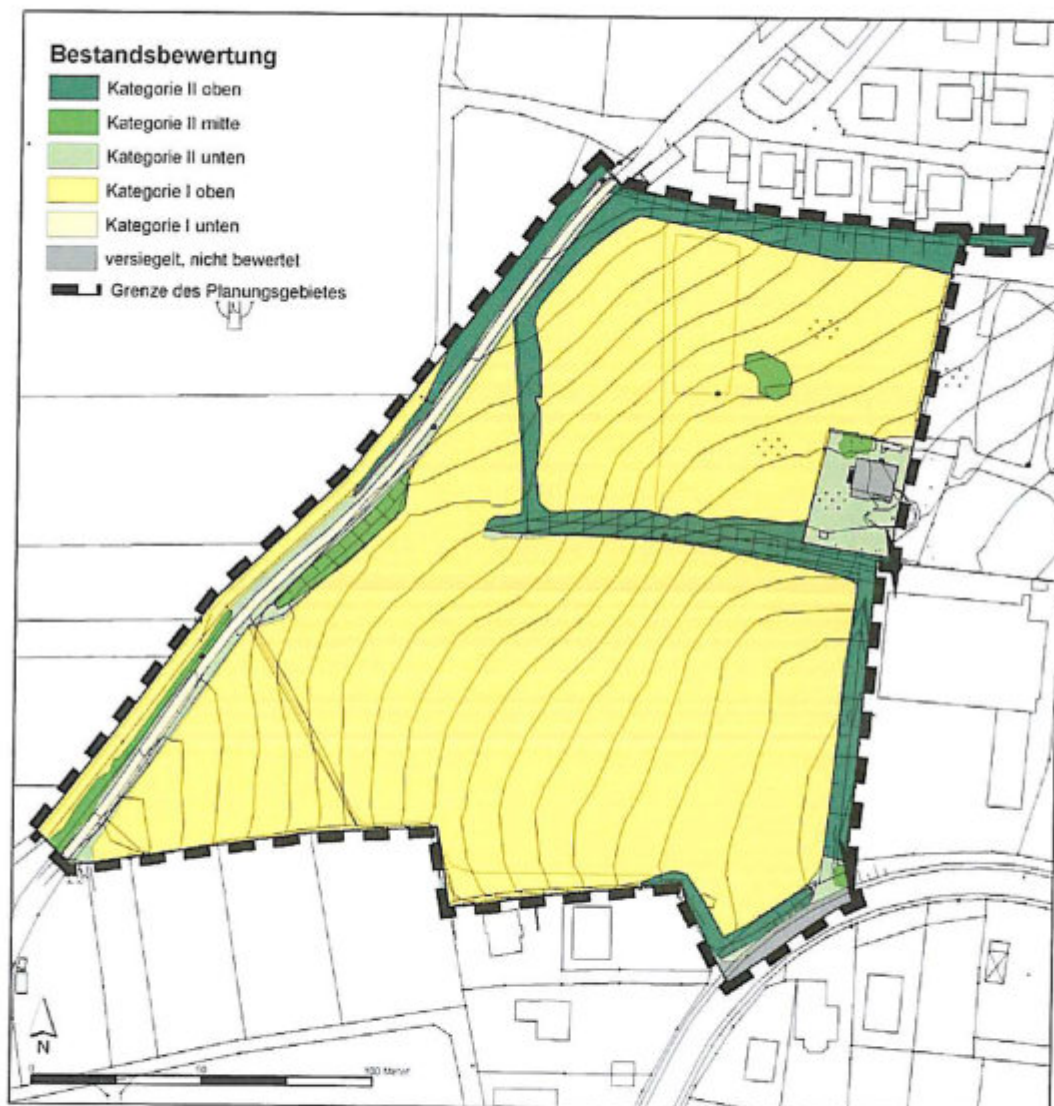


6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung / Bewertung der Schutzgüter

Die zu bebauende Fläche wurde entsprechend der Bestandssituation bewertet und den Bewertungskategorien des „Leitfadens“ zugeordnet; diese ergeben sich aus der Zusammenschau der Bedeutung der Fläche für die einzelnen Schutzgüter:

Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Ältere Heckenstrukturen, kartierte Biotope:	Gebiete mittlerer Bedeutung Kategorie II, oberer Wert
Strukturarme Hecken:	Gebiete mittlerer Bedeutung Kategorie II, mittlerer Wert
Saumstrukturen, Ruderalfluren magerer Säume und strukturreiche Nutz- und Ziergärten:	Gebiete mittlerer Bedeutung Kategorie II, unterer Wert
Ackerflächen:	Gebiete geringer Bedeutung Kategorie I, oberer Wert
Schotter- und unversiegelte Wirtschaftswege:	Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I, unterer Wert
Versiegelte Flächen:	nicht bewertet

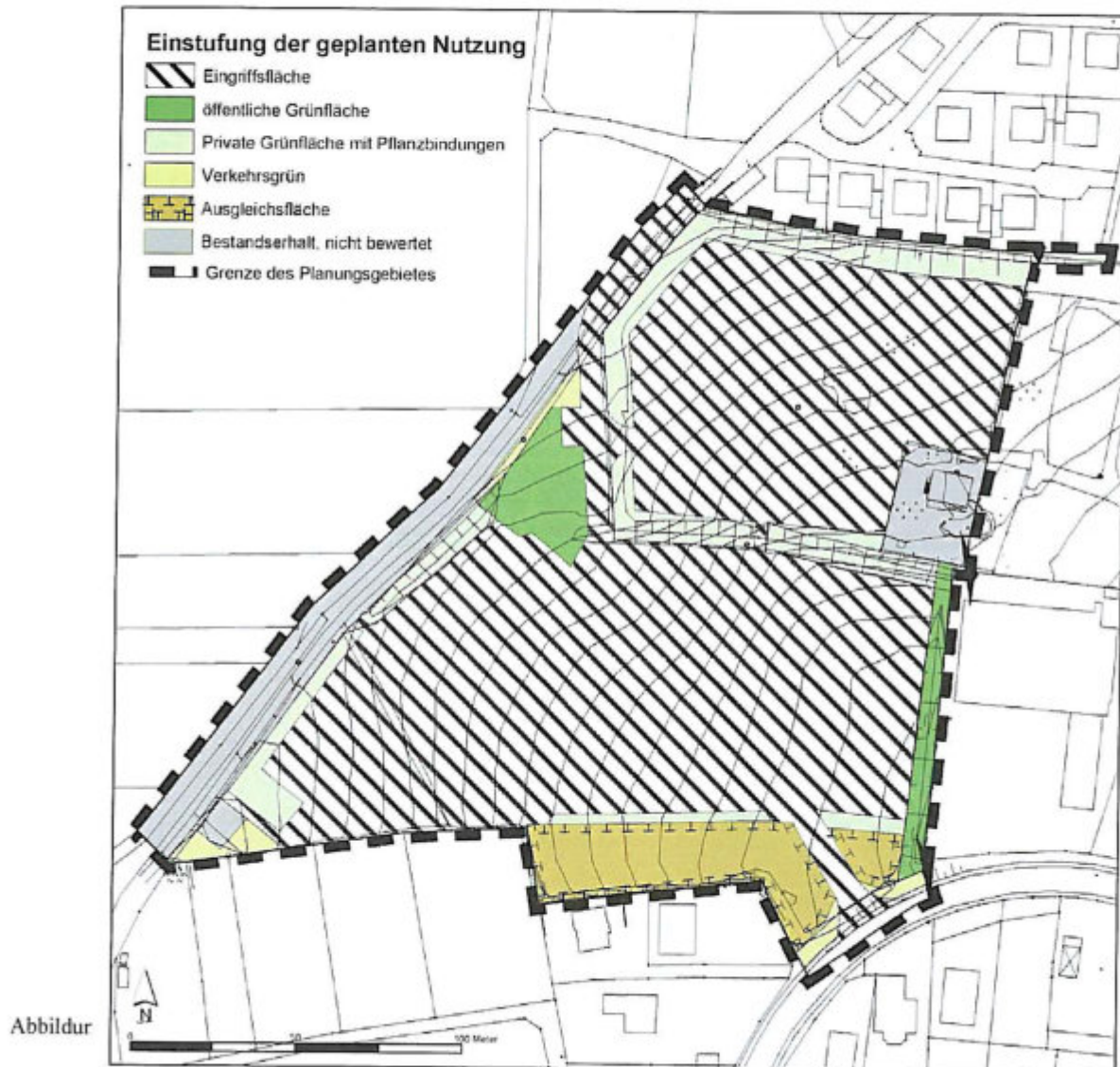


Abbildung

6.2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Die geplante bauliche Nutzung sieht mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 eine middle-

re bauliche Dichte mit einem mittleren zu erwartenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor (Typ B nach Leitfaden).



Die geplanten Flächennutzungen im Geltungsbereich setzen sich wie folgt zusammen:

Geplante Flächennutzung	Fläche ca. (m ²)
Eingriffsflächen:	
Bruttobaufläche	31.291
davon Verkehrsflächen (Straßen, Öffentl. Parkplätze, Wege)	6.320
Grün- und Ausgleichsflächen	
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.440
Private Grünfläche mit Festsetzungen	3.700
Verkehrsgrün	570
Ausgleichsfläche im Gebiet	2.300
Sonstige unbebaubare Grundstücksfreifläche	16.961

Neben dem Verlust von Gehölzen und der randlichen Beeinträchtigung von Lebensraumqualität für Fauna und Flora bewirkt das Vorhaben insbesondere den Verlust der Funktionsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushaltes auf über 30% der Baufläche und hat damit eine dauerhafte Einschränkung des Lebensraumpotenzials und die Belastung des Naturhaushaltes zur Folge. Von besonderer Relevanz ist dies aufgrund der Lage des Baugebiets im Einströmbereich wichtiger Brunnen für die Wasserversorgung der Stadt Kitzingen.

Darüber hinaus hat die Bebauung des Gebietes einen Verlust der Funktion als lufthygienischen

Ausgleichsraum zur Folge. Nach Angaben eines Gutachtens des Deutschen Wetterdienstes für die Stadt Kitzingen werden sich „durch die geplante Umwandlung in ein Wohngebiet (...) die thermische und die lufthygienische Situation in Kitzingen nur unwesentlich verändern“.

Flächenmäßig nicht als Eingriffsfläche herangezogen werden

- zu erhaltenden Gehölz- und Biotopbestände
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen mit flächenhaften Pflanzgeboten
- Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes,

da in diesen Bereichen gegenüber der Bestandssituation keine Verschlechterung ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung zu erwarten ist. Die vorgesehenen Maßnahmen hingegen dienen der dauerhaften Eingrünung am Siedlungsrand Durchgrünung, Gliederung und Vernetzung innerhalb der Bauflächen und trägt zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Qualität im Baugebiet bei.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind Maßnahmen der Grünordnung zur Wohnumfeldgestaltung und zur Verzahnung zwischen den bebaubaren Flächen, Erhaltungs- und Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie im öffentlichen Straßenraum vorgesehen und mit einem Flächenumfang von insgesamt ca. 0,31 ha im Bereich privater Grünflächen und ca. 0,18 ha als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) bzw. straßenbegleitende Grünflächen festgesetzt:

Diese dienen neben dem Erhalt von Lebensraumkomplexen, durch Sicherung von Böschungsfächen, Ranken und Rainen dem Erosionsschutz und sichern landschaftstypische Gelände- und Vernetzungsstrukturen. Sie tragen damit zur landschaftlichen Einbindung und zur Wohnumfeldqualität im Gebiet bei.

Ferner wird mit dem städtebaulichen Entwurf die Bebauung im Bereich der Wasserschutzzone vermieden. Die Versickerung von verschmutztem Oberflächenwasser und Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser sollen auf der Grundlage von Festsetzung und textlichen Hinweisen, die im Rahmen von Verträgen mit Grundstückseigentümern rechtsverbindlich festgelegt werden, minimiert und die Beeinträchtigung des Grundwassers so vermieden werden.

	Vorkehrungen zur Vermeidung / Minderung	Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele nach § 9 BauGB Abs. 1
Schutzgut Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt, Pflege und Entwicklung von Hecken-/ Böschungsstrukturen • Innere Durchgrünung des Baugebiets und Verzahnung mit der Landschaft durch Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen • Pflanzgebote auf privaten Grünflächen 	Nr. 25a Pflanzbindung Nr. 20 Flächen/Maßnahmen zu Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur ... Nr. 15 Grünflächen Nr. 25b Pflanzgebote Textliche Festsetzungen
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der natürlichen Geländeform durch Sicherung der Ranken und Raine als privaten Grünflächen • Reduzierung des Schadstoffeintrags aus gärtnerischer Nutzung 	Nr. 15 Grünflächen Nr. 20 Flächen/Maßnahmen zu Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft Textliche Hinweise

Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Grundwasseranschnitte und Beeinträchtigung von Oberflächengewässern • Freihalten der Wasserschutzzone von Bebauung und störender Nutzung • Verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers an Entwässerungssystem (Rückhalt auf Privatgrund, Zisterne, Vorklärung) • Vermeidung der Versickerung von verschmutztem Oberflächenwasser • Unzulässigkeit wassergefährdender Stoffe (Auftausalze, Pflanzenschutzmittel, Düngemittel) 	<p>Nr. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Nr. 16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers</p> <p>Nr. 16 Textliche Festsetzungen</p> <p>Textliche Hinweise</p>
Schutzgut Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Freihalten nicht bebaubarer öffentlicher und privater Flächen • Schnelle Wiederbegrünung • Gärtnerische Nutzung der privaten Grünflächen • Pufferzone zu vorhandener Bebauung im Süden 	<p>Nr. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Nr. 15 Öffentliche und private Grünflächen</p> <p>Nr. 25a, 25b Pflanzbindungen, Pflanzgebote</p>
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	<p>Schaffen harmonischer Übergänge zur freien Landschaft Hohe Wohnumfeldqualität aufgrund der Durchgrünung</p>	<p>Nr. 15 Öffentliche und private Grünflächen</p> <p>Nr. 25a, 25b Pflanzbindungen, Pflanzgebote, textliche Festsetzungen</p>

Abbildung 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

6.4 Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf

Durch die Überlagerung der Einstufung der geplanten Nutzung mit der Kategorieeinstufung des Bestandes ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Abb.6). Grundlage ist die **Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren** des Leitfadens.

Bei der Festlegung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft mindernd berücksichtigt.

Aufgrund der Bedeutung des Landschaftsraumes im Geltungsbereich für die Trinkwassergewinnung und den klimatischen Austausch werden auch Ackerflächen mit dem obersten Wert der Beeinträchtigungsintensität in der Kategorie Gebiete geringer Bedeutung belegt.



Für die geplanten Nutzungen ergibt sich in der Summe ein **erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf von rund 1,22 ha.**

	Fläche (ha)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (ha)
Gebiete mittlerer Bedeutung Kategorie II	0,5 – 0,8		

- Ältere Heckenbestände (II o)	0,059	0,8	0,047
- strukturarme Heckenbestände (II)	0,014	0,7	0,010
- Ruderalfluren, magere Säume (II u)	0,022	0,5	0,011
Gebiete geringer Bedeutung			
Kategorie I	0,2 – 0,5		
- Ackerflächen (I o)	2,290	0,5	1,145
- Schotterflächen, unversiegelte Flurwege (I u)	0,017	0,2	0,003
- versiegelt, nicht bewertet (0)	0,002	0	0
Summe	2,405		1,216

6.5 Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen

Zur Erzielung des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bereitgestellt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Die Eignung einer Fläche orientiert sich am Entwicklungspotenzial und der naturschutzfachlichen Aufwertbarkeit. Der Ausgleich kann nach § 1a BauGB auf dem Baugrundstück selbst, im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungs- und Grünordnungsplanes als auch außerhalb der Eingriffsfläche an anderer Stelle erfolgen.

Für die durch die geplante Bebauung des Gebietes „Unterer Hammerstielweg“ zu erwartenden Beeinträchtigungen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der Stadt Kitzingen folgende Flächen zur Verfügung gestellt. Sie befinden sich im Eigentum der Stadt Kitzingen und stehen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsort.

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 (20) BauGB

Maßnahme	Bestand	Flur Nr. Flächengröße	Flächenfaktor	anrechenbare Fläche
im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungs-/Grünordnungsplanes				
Obstbaumwiese extensive Wiesennutzung	Acker	Nr.1642 0,230 ha	1,0	0,230 ha
im Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes (Am Frohnberg, s. Anlage)				
Biotopentwicklung durch gezielte Pflege; Aufstellung eines Pflegekonzepts (10 Jahre)	Gehölzbestand (Biotop)	Nr. 1779/6 Nr. 1774 Nr. 1773 1,322 m ²	0,75	0,992 ha
Summe der anrechenbaren Kompensationsflächen			1,222 ha	

7 Grünordnerische Festsetzungen

Die planerischen Aussagen des Grünordnungsplanes und des Ausgleichsbebauungsplanes wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielsetzungen übergeordneter Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet.

Das planerische Konzept beinhaltet demnach

- weitestgehende Bestandssicherung schützenswerter Gehölzbestände und Saumstrukturen
- Neuschaffung von Grünflächen und Gehölzstrukturen zur inneren Durchgrünung und Gliederung

derung des Baugebiets

- Optische und gestalterische Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und Verzahnung der lokalen Grünflächen mit der überörtlich bedeutenden Grünstreifen
- darüber hinaus folgen die Ausgleichsmaßnahmen den naturschutzfachlichen Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms zur Entwicklung der Maintalhänge und entsprechen den Vorschlägen im Rahmen der Landschaftsplanfortschreibung abgegrenzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

7.1 Öffentliche Grünflächen, Straßenraum (§9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)

Die **öffentliche Grünfläche** am Rand des Baugebiets ist als **Spielplatz** zu gestalten und erfüllt damit den Bedarf an wohnungsnahen Grün- und Spielflächen.

Mit großen Baum- und Heckenpflanzungen ergänzt die Fläche die zu erhaltenden Gehölzbestände entlang des vorhandenen Flurweges und verzahnt die neuen Siedlungsflächen sowohl gestalterisch als auch über die Fußwege mit der freien Landschaft.

Zusammen mit der Bepflanzung der zentralen Platzfläche als Kommunikationsort, der Begrünung des Straßenraums durch Laubbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und innerhalb der Hausgruppen an den Wohnwegen ergibt sich ein grünordnerisches Gesamtkonzept, das zur Wohn- und Freiraumqualität innerhalb des Baugebiets beiträgt. Auch öffentliche Stellplätze sind durch großkronige Laubbäume zu überstellen.

Gemäß den im Plan dargestellten **Pflanzgeboten** werden großkronige Laubbäume (Mindestpflanzgröße 3xv, Stammumfang 14-16 cm) in regelmäßigen Abständen auf Privatgrund sowie in den öffentlichen straßenbegleitenden Grünflächen angepflanzt. Der genaue Standort richtet sich jeweils nach den erforderlichen Zufahrten. Der Abstand zum Straßenrand ist mit 2m festgelegt. Ebenso ist die Verwendung einer einheitlichen Laubbaumart zu empfehlen, um den Charakter einer durchgängigen Baumreihe oder regelmäßiger Rasterpflanzungen zu erzielen. Die Baumpflanzungen sind ebenso wie die Bepflanzung der straßenbegleitenden Grünflächen möglichst im Zuge der Erschließung umzusetzen.

7.2 **Private Grünflächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten (§9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25 a und 25 b BauGB)**

Private Grünflächen ergänzen das öffentliche Grünkonzept am Rand sowie innerhalb der Bauflächen. Dabei werden vorhandene Biotopflächen der überwiegend hangparallel in Ost-West-Richtung verlaufenden Böschungsfächen, Saum- und Heckenstrukturen als naturraumtypische Elemente und zur Sicherung ihrer ökologischen Bedeutung aufgenommen und in das Gesamtkonzept eingebunden. Sie dienen einer inneren Verzahnung des Baugebietes und halten wichtige Verbundfunktionen an den Maintalhängen auch im Übergang zum Landschaftsraum aufrecht.

Die dargestellten Gehölze, z.T. als Biotope geschützt, sind im Bestand zu erhalten und bei Verlust durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Pflanzgebote auf den 3 bis 7m breiten Pflanz- und Heckenstreifen an den Grundstücksgrenzen ergänzen den Grünbestand im Gebiet. Sie sind mit heimischen standortgerechten Strauchgehölzen und Laubbäumen durchlässig für Kleintiere zu bepflanzen.

Um die innere Durchgrünung im Baugebiet auch auf den privaten Grundstücksflächen zu gewährleisten sind und die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu mindern, gelten für die einzelnen Bauflächen generell folgende Festsetzungen:

- Je 300 m² Grundstücksfläche ein mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum- oder ein ortstypischer Ostbaumhochstamm zu pflanzen. Empfehlungen zur Artenwahl liegen im Anhang bei.
Als Mindestpflanzgrößen wird ein Stammumfang 14-16 cm für Laubbäume und 12-14 cm bei Obstbäumen festgesetzt.
- Die unbebaubaren privaten Grünflächen sind bis auf die erforderlichen Zufahrten, Eingänge und Wege gärtnerisch zu gestalten und zu nutzen. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Um einen landschaftstypischen Siedlungsrand zu entwickeln, ist die Verwendung von Nadelgehölzen insbesondere als Einfriedung im Übergang zur freien Landschaft nicht erwünscht. Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen ist hier auch auf die Verwendung durchgehender Betonsockel oder Mauern zu verzichten.
- Nebengebäude oder Stützmauern sind durch Kletterpflanzen sowie durch Dachbegrünung gestalterisch und optisch in die gärtnerischen Freiflächen einzubinden.
- Zur zeitnahen Begrünung des Baugebiets müssen die vorgesehenen Maßnahmen auf Privatgrund innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

7.3 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)**

Aufgrund der hohen Bedeutung des Grundwasserschutzes innerhalb des Einzugsbereiches der Wasserfassungen an der Unteren Sulzfelder Straße werden für den gesamten Geltungsbereich Schutzmaßnahmen festgesetzt:

- So ist oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser von Stellplätzen, Wegeflächen und Zufahrten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich zu sammeln, an das örtliche Entwässerungssystem (Trennsystem) abzuführen und so aus dem Gefährdungsbereich herauszuleiten.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge ist in verschmutzungsgefährdeten Flächen auszuschließen.

- Zur Wasserrückhaltung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser an das örtliche Entwässerungssystem muss Dach- und Oberflächenwasser auf Privatgrund oberflächlich oder in Zisternen gesammelt werden. Es darf zu Zwecken der Gartenbewässerung und Toiletten-spülung verwendet werden, eine gesonderte Zählervorrichtung ist einzurichten. Lediglich Überläufe sind an das Entwässerungsnetz anzubinden.

Auf Grundlage weitere textlicher Hinweise verpflichtet sich die Stadt Kitzingen auf den Öffentlichen Flächen auf die Verwendung von Auftausalzen im öffentlichen Straßenraum zu verzichten und auf den öffentlichen Grünflächen vom Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngergaben abzusehen.

Die Stadt beabsichtigt ferner entsprechende Regelungen verbindlich in Kaufverträge mit den Bauwerbern zu verankern, um die Gefährdung des Grundwassers durch mögliche Schad- und Nährstoffeinträge weitestmöglich auszuschließen.

7.4 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)**

Als Flächen zum Ausgleich/Ersatz des durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Gesamtfläche von 1,22 ha innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplanes als auch an anderer Stelle (Ausgleichsbebauungsplan) auf Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Kitzingen befinden festgesetzt.

In ihrer Gesamtheit ergänzen sie die Strukturvielfalt und den Gehölzbestand der Maintalhänge am westlichen Siedlungsrand Kitzingens und kompensieren den Eingriff so im räumlichen und funktionalen Zusammenhang.

Die Maßnahmen sind im Zuge der Realisierung des Baugebiets in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes des Landkreises Kitzingen umzusetzen und bis zur Herstellung des Planungsziels zu entwickeln.

Ausgleichsfläche innerhalb des Baugebietes (Flur Nr. 1642, 0,23 ha)

Anlage einer Streuobst- oder Baumwiese aus Wildobst- oder standorttypischen, dem landschaftlichen Charakter entsprechenden Laubbäumen, Wiesenansaat und extensive Pflege durch Mahd oder Beweidung.

Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln steht im Widerspruch zur naturnahen extensiven Bewirtschaftung. Je 250 m² ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Die Ausgleichsfläche ist durch ergänzende Heckenpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze zur angrenzenden Wohnbebauung abzuschirmen.

Die Anlage der Baumwiese auf den bisher intensiv ackerbauliche genutzten Flächen trägt durch Nutzungsextensivierung und Schaffung einer geschlossenen Vegetationsdecke zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Wasserrückhalt, Pufferfunktion des Bodens, klimatischer Ausgleichsraum zwischen den Siedlungsflächen) und zur Biotopanreicherung zwischen vorhandenen und geplanten Siedlungsflächen bei.

Besonders ist die Ausgleichswirkung im Hinblick auf den Grundwasserschutz zu beurteilen, da durch die Widmung der Fläche als Ausgleichsfläche dauerhaft weder intensive landwirtschaftliche Nutzung als auch eine Bebauung innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes zulässig ist. Demnach ist von einer dauerhaften Reduzierung des Schad- und Nährstoffeintrags auszugehen.

**Ausgleichsfläche „Am Frohnberg“ (FlurNr. 1779/5, 1774,1773; 1,3 ha);
Ausgleichsbebauungsplan (s. Anlage)**

Biotopentwicklung und –aufwertung einer Gehölzfläche am Frohnberg:

Durch gezielte Maßnahmen der Biotoppflege sind die zum großen Teil als geschützter Biotopbestand kartierte, ehemals reich strukturierte, heute komplett verbuschte Obstgärten und Weinlagen wieder zu einem strukturreichen Mosaik aus dichten Feldgehölzen, alten Einzelbäumen und Offenlandbereichen auf Halbtrockenrasen zu entwickeln. Kleinstrukturen wie Steinriegel, Weinbergsmauern und wertvolle Einzelbäume und Sonderstandorte sind freizustellen.

Zur gezielten Umsetzung und Entwicklung ist die Erarbeitung eines mind. 10jährigen Pflegekonzepts erforderlich, das nach der Erstpflge (Entbuschung) gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen für einen Entwicklungszeitraum von mind. 10 Jahren (Nachentbuschung, Mahd oder Beweidung, Nährstoffentzug) vorsieht.

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen folgen den naturschutzfachlichen Zielsetzung zur Pflege und Entwicklung der Maintalhänge und können auf der Grundlage eine Pflegekonzepts von der Stadt Kitzingen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kontinuierlich umgesetzt werden.

Die Aufwertung des Bestands durch Erhöhung der Biotop- und Strukturvielfalt mit Ausweitung des Artenspektrums durch Einwanderung aus angrenzenden Biotopflächen ist als geeignete Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Lebensraumkomplexen aus Hecken und Säumen und die Überbauung der Maintalhänge am Eingriffsort zu bewerten. Aufgrund der relativ hohen Bestandsqualität wird die Maßnahme lediglich zu 75 % in Ansatz gebracht, dient jedoch einer dauerhaften Aufwertung und Sicherung des Lebensraumkomplexes.

8 Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 01.01.1998

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (1990): Fortführung der Biotopkartierung in Bayern durch das Bayerische Landesamt für Umweltschutz in Zusammenarbeit mit den Landkreisen, TK 6226 Kitzingen. Augsburg

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: Geologische Karte M 1:25000 von Bayern mit Erläuterungen. Blatt 6226 Kitzingen. München

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT (Hrsg.): Topographische Karte M 1:25000 von Bayern, Blatt 6226 Kitzingen. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999/2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kitzingen. Aktualisierte Fassung 2002. München.

BUSSE, J. (2002): Vortrag zum Thema UVP in der Bauleitplanung im Rahmen des Bayerischen Gemeindetages 2002.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 04.04.2002 (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften).

DEUTSCHER WETTERDIENST (1999): Klimagutachten Stadt Kitzingen.

ERDBAULABORATORIUM TROPP-NEFF UND PARTNER (2002): Gutachten vom 22.08.2002 zur Erschließung und Bebauung „Baugebiet Hammerstielweg“, Kitzingen – Baugrund- und tiefbautechnische Befähigungs-Beurteilung – Im Auftrag des Stadtbauamts der Stadt Kitzingen. Hungen.

STADT KITZINGEN (1995): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 06/1995

STADT KITZINGEN (2002): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Vorentwurf zur Fortschreibung, Stand 2002.

9 **Anhang -**

Zur Verwendung empfohlene Arten

Hochstämme / Heister

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

Obstbäume, Hochstämme

Apfel:

Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette, Klarapfel, Boskoop

Birne:

Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselbirne
Wildbirne (Pyrus communis)

Zwetschge:

Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

Walnuss

10 Karten