



**Begründung  
zur Einbeziehungssatzung  
der Stadt Kitzingen  
für den Bereich „Südlich der Flugplatzstraße“,  
Flst. Nr. 6503/2 und 6503/3  
in Kitzingen-Et washausen**

vom 22.09.2016

## I. Allgemeines

### I.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Einbeziehungssatzung

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, im Bereich „Südlich der Flugplatzstraße“ im Kitzinger Stadtteil Etwashausen eine sogenannte Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Diese Einbeziehungssatzung umfasst die beiden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 6503/2 und 6503/3. Durch diese Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bereits bestehende Bebauung eine Fläche für bis zu zwei weitere Wohngebäude auszuweisen. Es liegen bereits konkrete Bauvoranfragen seitens der Grundstückseigentümer bzw. von Bauwerbern aus dem Ortsteil vor.

Für den bebauten Bereich südlich der Flugplatzstraße existiert bislang kein Bebauungsplan. Er ist somit als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Derzeit befinden sich die letzten Gebäude, die den bebauten Zusammenhang abbilden und noch diesem Innenbereich angehören, auf den Flurstücken Nr. 6503 bzw. 6504/8. Südlich und östlich davon beginnt der Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen im Jahr 2008 wurde der Bereich der beiden hier überplanten Grundstücke nicht angepasst. Sie sind nicht wie die Flächen nördlich und in westlicher Richtung als gemischte Baufläche dargestellt, sondern als landwirtschaftliche Fläche und damit einer Wohnbebauung nicht zugänglich.

Bei einer solchen „Einbeziehung“ muss es sich dabei um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die einbezogenen Flächen müssen außerdem durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Die Einbeziehungssatzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

#### 1) Die Einbeziehung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Der angrenzende Bereich zu den einbezogenen Flächen ist deutlich durch Wohnnutzung geprägt. Mit der Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen mittels Einbeziehungssatzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zu Gunsten von Wohnzwecken geschaffen werden. Mit der Satzung werden auf einer Fläche von ca. 2.240 m<sup>2</sup> zwei neue Bauplätze für maximal 2 Eigenheime geschaffen. Die Grundstücksaufteilung ist bereits durch die jeweiligen Eigentümer erfolgt. Die zwei geplanten Einfamilienhäuser sollen straßenbegleitend errichtet werden und nehmen damit die Bauflucht der nördlich angrenzenden Wohnbebauung auf.

Mit der Bebauung der o.g. Flurstücke in Form von Einfamilienhäusern wird der südliche bzw. südöstliche Siedlungsrand in Etwashäusern städtebaulich verträglich abgerundet. Dem Wunsch nach dem Wohnen in einer ländlichen Umgebung zur Nähe des Ortskerns wird so Rechnung getragen. Die Nähe zur freien Natur und zu Naherholungsflächen stellen wichtige Standortkriterien dar.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Flugplatzstraße und davon nach Südosten bzw. Süden abzweigend über einen „Nebenarm“, der als Flurbereinigungsweg und überörtlicher Radweg ausgebaut ist (ehem. Alte Flugplatzstraße). Die sonstige Erschließung (Strom, Trinkwasser etc.) ist bereits nördlich in der Flugplatzstraße vorhanden. Von dort wird auf eigene Kosten und Rechnung der Bauherren jeweils ein Privatanschluss über die nördlich der beiden Bauplätze liegenden Grundstücke in das Plangebiet hergestellt.

2) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.

Städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.4.2 des UVPG (bei einer Größe bis 0,5 ha) von der Pflicht einer förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Da der Geltungsbereich eine Größe von 2.240 m<sup>2</sup> hat, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Als Kompensation für den Eingriff wurden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

3) Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitats der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG).

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. Die beiden Grundstücke im Plangebiet sind ausschließlich ackerbaulich bzw. für den Erwerbsgartenbau genutzt. Am Ostrand beider Grundstücke befindet sich ein schmaler Grünstreifen, der als „Straßenbegleitgrün“ entlang des Flurwegs dient.

## **I.2 Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Kitzinger Ortsteils Etwashäuser, dort wiederum südlich der Flugplatzstraße – siehe Ausschnitt auf dem Lageplan in Anlage 1. Es umfasst die beiden Flurstücke Nrn. 6503/2 und 6503/3. Die Größe des Geltungsbereichs der Satzung beträgt ca. 2.240 m<sup>2</sup>.

Topografisch ist das Gelände eben und befindet auf einer Höhe von 189 m ü.NN. Gewässer befinden sich nicht in der Nähe. Wie im Lageplan ersichtlich, liegen beide Grundstücke auch deutlich außerhalb des Überschwemmungsbereichs des Mains (HQ-100-Grenze).

### **I.3 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke Nrn. 6503/2 und 6503/3 befinden sich in Privateigentum. Erwerbsabsichten der Stadt Kitzingen oder ein Interesse der Allgemeinheit am Erwerb bestehen nicht.

### **I.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (Stand: 12/2015, 41. Änderung) sind die Flurstücke im Geltungsbereichs der Satzung als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Ihre künftige Ausweisung als W-Fläche wird bei der nächsten Gesamtänderung des Flächennutzungsplans entsprechend angepasst.

### **I.5 Verfahrensart**

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Ebenso erfolgt keine Umweltprüfung und von einem Umweltbericht bzw. von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

## **II. Inhalt der Planung**

Für die beiden Flurstücke Nrn. 6503/2 und 6503/3 werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich für die Grundstücke nach § 34 Abs. 2 BauGB. Näheres zum Thema „Immissionen“ siehe unter Ziff. VII und VIII dieser Begründung.
- Zur Begrenzung der baulichen Höhe der Hauptgebäude wird die Traufhöhe auf maximal 3,80 m über Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Gleichzeitig sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig. D.h. das zweite Obergeschoss (im Dach) darf somit ebenfalls ein Vollgeschoss sein.
- Es sind entsprechend der bestehenden Bebauung in der Umgebung lediglich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Außerdem werden folgende örtlichen Baugestaltungsvorschriften erlassen:

- Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach oder Walmdach in Anlehnung an die westlich vorhandene Bebauung auszubilden. Die Dachneigung kann zwischen 25 bis 45° frei gewählt werden. Es ist auch ein einhüftiges Pultdach mit einer Dachneigung von 7 bis max. 20° zulässig.  
Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchgiebel, sind bei Sattel- und Walmdächern zulässig, Dacheinschnitte jedoch generell nicht.  
Nebengebäude sowie Garagen und Carports dürfen bei flachen bzw. flach geneigten Dächern (0-10°) nur begrünt ausgeführt werden. Dies entfällt bei einer gleichzeitigen vollständigen Nutzung als Terrasse. Über 7° Dachneigung sind Dachform und Dacheindeckungsfarbe des Hauptgebäudes aufzugreifen, wobei von dessen Dachneigung abgewichen werden darf (z.B. flacher, mindestens jedoch 7°).
- Die Gestaltung der befestigten Flächen muss mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Geländeänderungen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.
- Einfriedungen und Werbeanlagen werden beschränkt, um den Gebietscharakter optisch und städtebaulich zu gestalten. Insbesondere die Höhe und Art von Einfriedungen wird daher limitiert.
- Je Gebäude ist darüber hinaus aus ortsgestalterischen Gründen nur 1 Antennen-Anlage zulässig. Insbesondere bei Satelliten-Empfangsanlagen ist die Verwendung von Mehrteilnehmer-Anlagen zu bevorzugen.

### **III. Umweltprüfung**

Da bei der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

### **IV. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung**

Die zum Geltungsbereich der Satzung zählenden Grundstücke Flst. Nrn. 6503/2 und 6503/3 grenzen unmittelbar an bereits bebaute Bereiche im Norden an. Diese vorhandene Bebauung besteht ausschließlich aus Wohnnutzung mit den üblichen Grün- und Freiflächen. Die beiden Grundstücke im Planbereich sind dagegen als landwirtschaftlich genutzte Fläche (intensiv genutztes Ackerland für Gemüseanbau) ohne Baum- und Strauchvegetation zu charakterisieren. Auf Grund dieser Nutzung und ihrer Lage am Ortsrand hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

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.

Für die im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereiche 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. Dies erfolgt anhand der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Danach sind die betroffenen Grundstücksbereiche gem. Kategorie I wie folgt einzustufen:

- intensiv genutztes Ackerland ohne Baum- und Strauchvegetation im Umfeld der bestehenden Wohnbebauung
- Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) aufgrund geplanter  $GRZ \leq 0,35$   
→ Kompensationsfaktor: 0,2

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 Satzung durchzuführen.

Dem Ausgleich dienen im Einzelnen folgende Maßnahmen:

- Ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Flächen der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereiche 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 Satzung gelegenen Grundstücksbereichen zu pflanzen. Mind. 5% der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksfläche sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen.
- Anpflanzung standortheimischer Gebüsche und Einzelbäume entlang der Grundstücksgrenzen, soweit dies zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfs erforderlich ist.
- Eingrünung des im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Bereichs des Grundstücks Flst. Nr. 6503/3 vor allem nach Süden zur freien Landschaft hin durch die Anpflanzung standortheimischer Gebüsche und Einzelbäume.

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.

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

## **V. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der künftig entstehenden Gebäude im Geltungsbereich erfolgt über die Flugplatzstraße bzw. deren Nebenarm und den daran anschließenden ausgebauten Flurweg (ehem. Alte Flugplatzstraße), an dem die Grundstücke unmittelbar anliegen. Diese Anbindungen sind für die Lage, die Erreichbarkeit und den insgesamt geringeren Anforderungen an die verkehrliche Erschließung hier genügend. Weitergehende öffentliche Verkehrserschließungsanlagen sind nicht erforderlich, die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.

## **VI. Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation)**

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung erfolgt über noch herzustellende Anschlüsse an die bestehenden Anlagen und Leitungen in der Flugplatzstraße.

Beide Flurstücke sind derzeit noch nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen. Hierzu haben sich die Bauherren bereits erklärt, auf eigene Kosten und Rechnung einen Privatkanal (Hausanschluss) über das benachbarte Grundstück 6503 bzw. 6503/4 herzustellen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Sicherstellung des Löschwassers erfolgt ebenfalls durch die Bauherren über Anschlüsse an die vorhandene Wasserleitung der Licht, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen in der Flugplatzstraße.

Bezüglich Telekommunikationsleitungen wird darauf hingewiesen, dass sich am Rande des Geltungsbereichs Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom befinden. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei weiteren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.

Hierzu bietet die Deutsche Telekom eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK:

Trassenauskunft Kabel: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de) bzw. über Fax: 0931/5802-13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## VII. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit an der westlichen, südlichen und östlichen Seite von landwirtschaftlicher Nutzung (Gemüseanbau) umgeben. Mit gelegentlichen Beeinträchtigungen durch Staub bei Trockenheit von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen muss gerechnet werden. Ebenso kommen dort zeitweise Beregnungseinrichtungen zur Feldbewässerung zum Einsatz.

## VIII. Immissionen durch Verkehrslärm

In einer mittleren Entfernung von ca. 90 bis 120 m zum Ostrand der beiden Grundstücke verläuft zum einen die Staatsstraße 2271. Östlich davon befinden sich z.T. größere Gewerbebetriebe. Somit wirken zukünftig auch die Schallimmissionen infolge des Gewerbegebiets Flugplatzstraße sowie Verkehrslärmimmissionen infolge der Flugplatzstraße und der St 2271 ein. Weitere relevante Immissionsbeeinträchtigungen des Plangebiets finden nicht statt.

Diese Schallimmissionen werden fachgutachterlich untersucht (s. Anlage: W. Tasch, Gutachten vom 12.09.2016, Würzburg) und hier zusammenfassend dargestellt.

Die anzustrebenden Orientierungswerte der Schallimmissionen aus gewerblichen Anlagen und Verkehrslärmimmissionen für das neugeplante Gebiet nach „Beiblatt 1 zu DIN 18005“ betragen:

Orientierungswerte Anlagenlärm (ORW) BBI 1 zu DIN 18005	ORW <sub>Tag</sub> / dB(A)	ORW <sub>Nacht</sub> / dB(A) Gewerbe / Verkehr
WA-Gebiet	55	40 / 45
MI-Gebiet	60	45 / 50

Diese Orientierungswerte gelten für die Summe aller einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen.

Im gesamten Geltungsbereich Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB werden im Ergebnis die WA-Richtwerte der TA-Lärm und somit auch die WA-Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) / 40 dB(A)) eingehalten. Auf den der St 2271 zugewandten Fassaden werden die MI-Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) / 50 dB(A)) eingehalten. Auf den der St 2271 abgewandten Fassaden liegt die Schallimmissionsbelastung infolge der Eigenabschirmung der Gebäude unter den WA-Orientierungswerten der DIN 18005 55 dB(A) / 45 dB(A).

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind somit im Sinne der Bauleitplanung gesunde Wohnverhältnisse im Freien vorhanden.

Da während der Nacht bei geöffneten Fenstern in den der St 2271 zugewandten Fassaden keine gesunden Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude zu erwarten sind,



müssen die Wohngebäude einen entsprechenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm erhalten.

Im Inneren von Gebäuden sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage öffentlich, rechtlicher Vorschriften zum Schutz gegen Außenlärm sichergestellt, wenn die Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau 11/89 eingehalten werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

\* \* \*