



# GEMEINDE KIST

(Landkreis Würzburg)

## Begründung zum Bebauungsplan

### “Flussäcker 2

mit 3. Änderung des Bebauungsplans Flussäcker 1“

mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 05.07.2021  
geändert: 01.12.2021  
07.11.2022  
11.12.2023  
11.03.2024

.....  
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

**Martin Beil**  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Johann-Salomon-Straße 7  
97080 Würzburg

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Bedarfsnachweis</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>15</b>
4.1	Landesplanerische Ziele	19
4.2	Landschaftsplan	19
<b>5.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Fremdleitungen</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>22</b>
7.1	Straßen und Wege	22
7.2	Kanalisation	22
7.3	Wasserversorgung	24
7.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	25
7.5	Gasversorgung	25
7.6	Fernmeldeanlagen	26
7.7	Abfallentsorgung	26
<b>8.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>27</b>
8.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	27
8.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	28
<b>9.</b>	<b>Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO</b>	<b>29</b>
9.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	29
9.2	Fassaden	29
9.3	Überbaubare Fläche	30
<b>10.</b>	<b>Größe des Baugebietes</b>	<b>31</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>31</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>32</b>
<b>13.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</b>	<b>33</b>
<b>14.</b>	<b>Weitere Hinweise und Festsetzungen</b>	<b>34</b>
14.1	Geogefahren	34
14.2	Baumfallgrenze	34
<b>ANLAGE 1 Listen der Träger öffentlicher Belange</b>		<b>35</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinde Kist hat in ihrer Sitzung am 07.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Flussäcker 2“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss vom 07.10.2019 wurde am 09.10.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Am 05.07.2021 wurde beschlossen, im Rahmen des Verfahrens Teile des Geltungsbereichs aus dem Bebauungsplan „Flussäcker 1“ der Gemeinde Kist zu ändern.

Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung: "Flussäcker 2, mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Flussäcker 1".

Aufgrund des aktuellen Urteils 4 CN 3.22 des Bundesverwaltungsgerichts zu Verfahren gemäß § 13 b BauGB vom 18. Juli 2023 wurde durch die Gemeinde Kist in Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg das bereits weitestgehend gemäß § 13 b BauGB durchgeführte Verfahren eingestellt und ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Flussäcker 2 mit 3. Änderung des Bebauungsplans Flussäcker 1" im Regelverfahren gefasst.

Im Verfahren nach § 13b BauGB wurden bislang die folgenden Beteiligungen durchgeführt (vgl. auch Punkt 4):

Förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	12.10.2021 bis 15.11.2021	Fassung vom 07.05.2021
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	13.12.2021	Information TÖB 10.01.2022
erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	05.12.2022 bis 09.01.2023	Fassung vom 07.11.2022
Abwägung der Stellungnahmen § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m: § 3 Abs. 2	06.02.2023	Information TÖB 20.03.2023

BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB		
Satzungsbeschluss	06.02.2023	Fassung vom 07.11.2022

Der Satzungsbeschluss wurde nicht bekanntgemacht, sodass der Bebauungsplan noch keine Rechtskraft erlangt hat.

Der Beschluss vom 07.10.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Flussäcker 2“ im Verfahren nach § 13b BauGB wurde durch den Gemeinderat Kist aufgehoben.

Am 09.10.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Flussäcker 2 mit 3. Änderung des Bebauungsplans Flussäcker 1“ beschlossen.

Die bislang im Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführten Beteiligungen werden im nunmehr durchgeführten Regelverfahren als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gewertet.

Grund zur Aufstellung ist die Absicht, im Gemeindegebiet Kist wieder Bauland für Ein- und Mehrfamilienhäuser anbieten zu können. Wohnbauflächen stehen dem freien Markt im gesamten Gemeindegebiet nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Die Ausweisung des Wohngebietes „Flussäcker 2, mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Flussäcker 1“ schließt an das bestehende Wohngebiet „Flussäcker 1“ an und rundet das Ortsbild ab.

Das Baugebiet stellt den objektiven und begründeten Bedarf nach Bauflächen im Gemeindegebiet dar, ohne dass die gewollte Innenentwicklung im Ortskern beeinträchtigt wird.

Da sich die Fläche im Besitz der Gemeinde Kist befindet, ist sichergestellt, dass keine „Vorratshaltung“ entsteht. Die Bauplätze werden bedarfsgerecht erschlossen. Eine Erschließung des Gebietes kann auch sukzessive erfolgen.

Der Plan umfasst eine Fläche von ca. 4,52 ha und ist als Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 2017 festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereiches die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden abweichend zu § 4 BauNVO nur die folgenden baulichen Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an das bestehende Baugebiet „Flussäcker 1“ und die hier bereits fast vollständig bebaute Wohnbaufläche. Im Osten grenzt der Guttenberger Wald an den Geltungsbereich. Im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen eine Ackerfläche sowie die Sportanlagen der Gemeinde Kist.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Kist:

Flurstücke	Flurstücke teilweise
761/14, 76, 8768/1, 769, 770, 771, 784, 785, 786, 787, 787/1, 788, 789, 790, 791, 792, 793	761/6, 761/7, 763/9, 776, 777, 778, 1199/2

Weiterhin ist eine Teilfläche des Flurstücks 422 der Gemarkung Kist als externe Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 352,00 m ü. NHN im Nordwesten bis zu ca. 348,00 m ü. NHN im Südosten.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Kist liegt südwestlich des Regionalzentrums Würzburg innerhalb dessen Verdichtungsraum. Die Entfernung nach Würzburg – dem Regierungssitz und wirtschaftlich-kulturellen Zentrum Unterfrankens – beträgt ca. 15 km.

Die Anbindungen an die überregionalen Verkehrs- und Entwicklungsachsen, die Bundesautobahnen BAB 3 Nürnberg – Würzburg und BAB 7 Ulm – Kassel, betragen:

unmittelbar zur A 3, Anschlussstelle Kist  
ca. 2,5 km zur A 81, Anschlussstelle Gerchsheim

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Autobahn A 3 und die Bundesstraßen B 27 / B 8 gut und schnell erreichbar.

Auslöser für die Bauleitplanung sind permanente Nachfragen ortsansässiger Bauwilliger, aber auch ortsfremder Interessenten nach Bauland und Wohnraum. Das rege Interesse an Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an Flächen für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung an andere Standorte vorzubeugen ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich.

Der Gemeinde Kist als typische Pendlergemeinde weist ein deutliches Arbeitsplatzdefizit aus (vgl. Statistik kommunal 2020, Gemeinde Kist, Bayerisches Landesamt für Statistik). Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde bestrebt, Arbeitsplätze auch innerhalb des Gemeindegebiets zu schaffen und das Abwandern von bestehenden Betrieben zu vermeiden. Unabhängig hiervon definiert sich die Gemeinde aber insbesondere durch ihre Funktion als beliebter Wohnstandort.

Mit der Entwicklung neuer Bauflächen soll daher die Attraktivität des Wohnstandortes der Gemeinde gesichert und gestärkt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der rechtlichen Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

Da die südliche Flanke des Bebauungsplans „Flussäcker 1“ im Stand seiner 2. Änderung „öffentliche Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzgebot“ bzw. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausweist, die zukünftig zwischen der Bebauung des Bereichs „Flussäcker 1“ und der Bebauung des Bereichs „Flussäcker 2“ gefangen wären und sich aufgrund ihrer Breite von 4,00 m nur sehr eingeschränkt pflegen und unterhalten lassen, sollen diese zukünftig als Wohnbauflächen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die in diesem Zusammenhang entstehenden Eingriffe in die Grünordnungsplanung und Ausgleichflächenberechnung des Bebauungsplans „Flussäcker 1, Stand 2. Änderung“ werden im Rahmen dieses Bauleitverfahrens ausgeglichen. Details können dem Grünordnungsplan entnommen werden.

### **3. Bedarfsnachweis**

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Kist (2008 – 2020) gemäß „Statistik kommunal 2020“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Redaktionsschluss 31. Mai 2021).

2009	2.433 Einwohner
2010	2.423 Einwohner
2011	2.479 Einwohner
2012	2.458 Einwohner
2013	2.470 Einwohner
2014	2.495 Einwohner
2015	2.551 Einwohner
2016	2.528 Einwohner
2017	2.547 Einwohner
2018	2.611 Einwohner
2019	2.648 Einwohner
2020	2.661 Einwohner
2021	2.661 Einwohner
2022	2.698 Einwohner

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Kist, 09 679 154)

Die Statistik zeigt, dass sich die Bevölkerungszahlen von 2009 bis 2020 - mit geringfügigen Schwankungen - stetig gestiegen ist.

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wurde seit dem Jahr 2014 deutlich korrigiert.

Nach der amtlichen Statistik stieg die Einwohnerzahl von 2.423 (2010) auf 2.661 (2020). Bereits jetzt liegt die Bevölkerungszahl deutlich über den 2.620 Einwohnern, die der Demographie-Spiegel für Kist (Stand Juli 2019) ausweist. Dieser prognostiziert ab dem Jahr 2023 bereits einen Rückgang der Bevölkerungszahlen, wobei sich dies in keiner Weise mit den Erfahrungen der Gemeinde Kist und den aktuellen Nachfragen nach Bauland und Wohnraum deckt.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Landkreis Würzburg bis ins Jahr 2035 einen Bevölkerungsanstieg um rund 1.500 auf 162.000 Personen (ca. 1 %).

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

Bayern:	2,2
Unterfranken:	2,3
Landkreis Würzburg:	2,1

Zunächst erfolgt die Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Hierbei wird eine Reduzierung der Belegungsdichte von i. M. 0,3 % angesetzt:

$$2.661 \text{ EW} \times 0,3 \times 10 \text{ Jahre} / 100 = 80 \text{ EW}$$

Ergänzend wird der Anhand der prognostizierten Einwohnerentwicklung der Bevölkerungszuwachs ermittelt:

$$2.661 \times 1,0 / 100 = 27 \text{ EW}$$

Hieraus ergibt sich ein Bedarf von:

$$80 + 27 = 107 \text{ EW}$$

Da die Gemeinde Kist gemäß Regionalplan für eine über ihre organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig ist, werden die aus der organischen Entwicklung des Ortes resultierenden Bedarfswerte um 25 % erhöht, um den tatsächlichen Bedarf zu ermitteln:

$$107 \text{ EW} \times 1,25 = 135 \text{ EW}$$

Aufgrund der angestrebten Anordnung von Mehrfamilienhäusern wird eine Belegungsdichte von 2,5 angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Parzellenbedarf von:

$135 \text{ EW} / 2,5 \text{ EW/Parzelle} = 54 \text{ Parzellen}$

Dieser Nachfrage versucht die Gemeinde Kist durch die Ausweisung eines Wohngebiets in der Ortslage Rechnung zu tragen.

Es sollen ca. 50 neue Baurechte für Ein- und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Dies ist für die Gemeinde Kist angemessen und zukunftsweisend. Die letzte Ausweisung eines Baugebietes in der Gemeinde Kist erfolgte mit dem Baugebiet Flussäcker 1 im Jahr 2012 (Satzungsbeschluss). Mit der Erschließung des vorgenannten Baugebietes wurde dann im Herbst 2016 begonnen.

Zum 01.07.2021 waren in Kist insgesamt 65 freie Bauplätze verfügbar, alle ohne Ausnahme in Privatbesitz. Diese sind mit Nebengebäuden bebaut oder anderweitig genutzt.

Es wird derzeit keine Reservierungsliste geführt, da aktuell noch keine realistischen Verkaufspreise kalkuliert werden können und beim Start der Verkäufe sowohl Einheimische als auch Neubürger gleiche Startchancen erhalten sollen.

Bei der Gemeindeverwaltung haben sich jedoch bereits ortsansässige junge Familien sowie ortsverbundene Bauwerber gemeldet, die Wohnhäuser oder Mehrfamilienhäuser errichten wollen. Auch Investoren haben bereits bei der Gemeinde hinsichtlich der Errichtung von Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern angefragt.

Die Gemeinde Kist befindet sich raumordnerisch im „Verdichtungsraum“ des Regionalzentrums Würzburg. Gemäß Landesentwicklungsplan Bayern zählt die Gemeinde Kist zu einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Insbesondere in diesen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen, vor allem der jungen Bevölkerung nötig

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) ist die Gemeinde Kist für eine über ihre organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig.

Die Neuansiedlung von entsprechenden WA-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und gemeindlichen Strukturen aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Fehlende Bau- und Wohnmöglichkeiten sind jedoch ein Grund dafür, dass Einwohner, insbesondere junge Familien, abwandern und sich in anderen Gemeinden und Regionen ansiedeln. Dies führt in Folge zu demografischen Konflikten.

Der Abwanderung von jungen Familien aus dem Gemeindegebiet möchte die Gemeinde Kist mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebiets entgegenwirken.

Das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept Westlicher Landkreis Würzburg kommt zu dem Ergebnis, dass eine Leerstandsproblematik in den Ortskernen der Mitgliedsgemeinden punktuell zu Konflikten führt. Dies gilt jedoch nicht für die Gemeinde Kist, bei der kein Leerstand bekannt ist. Vielmehr werden in Bereichen, in denen noch Grundstücksteile zur Nachverdichtung bereitstehen, entsprechende Maßnahmen mit tatkräftiger Unterstützung der Gemeinde umgesetzt.

So wurden im Bereich Brennofenstraße „Hinterliegergrundstücke“ durch Errichtung entsprechender Infrastruktureinrichtungen bebaubar gemacht. Im Bereich „Untere Dorfstraße“ wurde durch Rückbau einer alten Stallung ein Wohngrundstück geschaffen, wobei historische Bausubstanz erhalten werden konnte und aktuell von der Gemeinde einer Sanierung zugeführt wird.

Das ILEK beschreibt auch den Handlungsbedarf, der u. a. durch die Abnahme der Zahl von Kindern und Jugendlichen sowie die Abnahme der Zahl junger, erwachsener Menschen durch selektive Abwanderung sowie eine Zunahme der Zahl von Senioren entsteht.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung von Altorten wurden von Gemeinde Kist Erhebungen durchgeführt. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurden auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass in Kist aktuell lediglich ca. 5 Anwesen leer stehen, wobei einige baufällig sind.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ hat sich der Gemeinde Kist mit großem Engagement verschrieben. Bereits mehrfach und unter großem Einsatz des Gemeinderates wurden Eigentümer von Leerständen nach Verkaufsinteresse befragt. Ergebnis ist jedoch, dass Gebäude, sobald Verkaufsbereitschaft besteht, durch Privatinteressenten erworben und einer Nachnutzung zugeführt werden.

Es gelang erfreulicherweise auch, dass einzelne Brachflächen verkauft werden konnten. Dieser Erfolg steht allerdings in keinem Verhältnis zur Nachfrage.

Das ILEK beschreibt für die meisten Gemeinden der kommunalen Allianz, dass die Einwohnerverluste auf Abwanderung zurückzuführen sind, während die natürliche Entwicklung bei fast allen Gemeinden ausgeglichen oder sogar positiv ist. Hieraus wird eine günstige Altersstruktur abgeleitet. Gegenwärtig gibt es viele junge Familien, die in den nächsten Jahren einen erhöhten Anteil an Kindern und Jugendlichen erwarten lassen. Sowohl aus der relativ günstigen natürlichen Entwicklung, als auch aus der Tendenz zur Abwanderung ergeben sich für die Gemeinden Herausforderungen. Diesen gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken. So sollen Familien mit Kindern durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden.

Dies lässt sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können.

Positive Erfahrungen aus anderen Gemeinden im westlichen Landkreis haben gezeigt, dass eine hohe Nachfrage auch in den Randgemeinden der Stadt Würzburg besteht und entsprechende Parzellen kurzfristig veräußert werden können.

Das führt zu einer Stärkung der Gemeinden und ihrer Ortsteile und somit zu einer Stärkung des Verdichtungsraums. Weiterhin konnte als positiver Nebeneffekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Der Gemeinde Kist stärkt kontinuierlich ihre Infrastruktur. Zudem besteht ein reges Vereinsleben, das von der Gemeinde nach Kräften unterstützt wird. Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Gemeinde und viele junge Familien bleiben vor Ort. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das sehr aktive Vereinsleben sehr gut.

Alternative Standorte für eine städtebauliche Erweiterung in Kist stellen südlich der Ortslage gelegene Areale dar, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaugebiet bzw. Mischgebiete ausgewiesen sind. Neben dem derzeit nicht möglichen Zugriff auf die Grundstücksflächen ergeben sich dort auch deutliche Mehraufwendungen für die Erschließung.

Zudem wären diese Standorte aktuell städtebaulich weniger gut integriert als das Projektareal Flussäcker 2. Die aktuell betrachtete Fläche stellt eine gelungene Abrundung der Ortslage dar

Das Areal ist im Osten und Norden ist bereits durch bestehende Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstiger als im Süden von Kist.

Die Erschließung kann kleinräumig an die Kreisstraße WÜ 29 erfolgen.

Für Familien mit Kindern stellt die ruhige Lage am Rand des Guttenberger Waldes einen besonderen Wohnwert dar.

Im Ergebnis bietet das Gebiet Flussäcker 2, das im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt ist, die meisten Vorteile für eine Ausweisung als Wohngebiet. Durch die Überplanung wird eine Ortsabrundung auf Flächen vorgenommen, die im bebaubaren Bereich bereits im kommunalen Eigentum stehen. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfindet.

Der Standort stellt hierbei eine tatsächliche Ortsabrundung dar. Die Einbindung der neuen Gebäude in das Ortsbild und die Landschaft wird durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung sichergestellt.

Somit sind die Flächen grundsätzlich für eine Überplanung als Wohngebiet bestens geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind in Kist nicht vorhanden.

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für Bauland wird nur in dem Umfang Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Der Gemeinde Kist ist im Besitz der Grundstücke im Plangebiet und wird diese direkt vermarkten.

Der Gemeinde Kist beabsichtigt, bei Erwerb eines Grundstücks die Eigentümer zur Bebauung des Grundstücks zu verpflichten. Der Bau soll in einem Zeitraum von drei Jahren ab Rechtskraft des Kaufvertrages fertiggestellt werden. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

Abschließend ist festzustellen, dass ein begründeter und objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Ein konkreter und unauflösbarer Konflikt zu dem Ziel der Raumordnung zur Vermeidung der Zersiedlung und des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG neu ist nicht zu erkennen. Es erfolgt keine „Vorratserschließung“ und der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – zu dem sich die Gemeinde Kist verpflichtet hat - wird nicht beeinträchtigt.

Da in regelmäßigen Abständen Nachfragen zu ortsnahen Wohnbaugrundstücken bestehen, entschloss sich die Gemeinde Kist zusätzliche Bauplätze durch Ausweisung eines Baugebietes zur Verfügung zu stellen, das sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile unmittelbar anschließt.

## **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB ist insbesondere für Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 29.08.2008, der derzeit in seiner 12. Änderung vorliegt.

Der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung deckt sich mit dem geplanten Vorhaben. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um Außenflächen.

Im Rahmen des zunächst gemäß §§ 13a und b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführtes Bauleitverfahrens erfolgten bereits Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 und § 4 BauGB.

An den Grundzügen der Planung haben sich durch den Wechsel vom beschleunigten Verfahren in das Regelverfahren keine Änderungen ergeben. Lediglich die durch das Bundesverwaltungsgericht gerügte, nicht europarechtskonforme, Betrachtung umweltrelevanter Sachverhalte wurde nachgeholt und wird im Rahmen des Bauleitverfahrens nunmehr entsprechend gewürdigt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a und b BauGB wurden bereits die folgenden Beteiligungen durchgeführt:

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans „Flussäcker 2, mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Flussäcker 1“ in der Fassung vom 07.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 12.10.2021 bis zum 15.11.2021 statt.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.10.2021.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 08.10.2021.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2021.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.01.2022 mitgeteilt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Erläuterung beigefügt.

Aufgrund von Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung waren ergänzende Untersuchungen zum potenziellen Vorkommen von Feldhamstern erforderlich, da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass diese Art durch das Vorhaben betroffen sein könnte. Nach Durchführung entsprechender Untersuchungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans fortgeschrieben, so dass eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich wurde.

Folgende relevante Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 07.05.2021 haben sich ergeben:

- Ergänzung der Ergebnisse der Feldhamsteruntersuchung
- Anpassung der zulässigen Bauweise
- Konkretisierung der Bezugspunkte für die Höheneinstellung
- Konkretisierung der Festsetzungen für Stützmauern
- Konkretisierung der maximal zulässigen Wohneinheiten
- Konkretisierung der Angaben für Zwerchhäuser/Zwerchgiebel und Photovoltaikanlagen

Aufgrund dieser Änderung wurde der Planstand mit Datum vom 07.11.2022 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt.

Die Bürger erhielten im Rahmen des erneuten Auslegungsverfahrens ab dem 05.12.2022 bis zum 09.01.2023 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.11.2022. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange erneut gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 02.12.2022.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m: § 3 Abs. 2 BauGB sowie i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 06.02.2023.

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Auslegung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 20.03.2023 mitgeteilt.

Eine Liste der erneut beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Erläuterung beigefügt.

Diese vorgenannten Beteiligungen werden im nunmehr geführten Regelverfahren als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Im Regelverfahren erfolgten ergänzend die folgenden Beteiligungen:

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans „Flussäcker 2, mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Flussäcker 1“ in der Fassung vom 11.12.2023 gem. § 3 Abs.2 BauGB (ungültig, siehe Seite 18) unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 15.01.2024 bis zum 16.02.2024 statt.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.01.2024.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (ungültig, siehe Seite 18) gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 13.01.2024.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (ungültig, siehe Seite 18) erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.03.2024.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.03.2024 mitgeteilt.

Im Rahmen der Anhörung vom 15.01.2024 bis zum 16.02.2024 wurde die Gemeinde Kist auf einen Verfahrensfehler aufmerksam gemacht, so dass die vorgenannte Auslegung als ungültig einzustufen ist.

Zudem zeigte sich bei der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, dass Anpassungen an den Ausgleichsmaßnahmen erforderlich waren. Der Planstand wurde daher fortgeschrieben.

Somit wird eine Wiederholung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Gemeinderat Kist hat in der Sitzung vom 11.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 05.07.2021, geändert am 11.03.2024 gebilligt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom [REDACTED].

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom [REDACTED].

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom [REDACTED] mitgeteilt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Erläuterung beigelegt.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Flussäcker 2, mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Flussäcker 1" in der Fassung vom [REDACTED] mit Stand vom [REDACTED], redaktionell geändert am [REDACTED] wurde durch den Gemeinderat Kist in der Sitzung am [REDACTED] gefasst.

## **4.1 Landesplanerische Ziele**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018) wird das Gemeindegebiet Kist als „*Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf*“ eingestuft. Würzburg ist das Regionalzentrum, Kist ist ohne besondere Merkmale ausgewiesen.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) ist die Gemeinde Kist für eine über ihre organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird unter anderem die Funktion: „Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich“ gestärkt, da junge Familien am Ort gehalten werden und neue Mitbürger gewonnen werden können.

Im Gemeindegebiet Kist sind keine Vorrang- und Vorbehaltsflächen vorhanden.

## **4.2 Landschaftsplan**

Für den Gemeinde Kist wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

## **5. Natur und Landschaft**

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Nach § 1a Abs. 2 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = Textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Umweltbericht, Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing Landschaftsarchitekt Martin Beil, Würzburg durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde auch eine Faunistische Erfassung der relevanten Vogelarten durch das Büro Kaminsky Naturschutzplanung GmbH mit Stand Juli 2021 sowie ein Ergebnisbericht „Feldhamster“ durch das Büro PLÖG GbR mit Stand 16.09.2022 vorgelegt. Diese sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

## **6. Fremdleitungen**

Im Plangebiet liegen bereits Abwasseranlagen der Gemeinde vor. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen bzw. bedarfsgerecht anzupassen und zu erweitern.

Sollten im Verlauf des Verfahrens weitere Leitungen benannt werden, werden diese, falls sie im Planbereich verlaufen, aufgenommen.

Aufgrund der Nutzung des Flurstückes als Ackerfläche ist mit Drainageleitungen zu rechnen. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Erschließung festgelegt werden.

## **7. Erschließung**

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan „Flussäcker 2, mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Flussäcker 1“ wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

### **7.1 Straßen und Wege**

Die Anbindung des Plangebietes an die örtliche Infrastruktur erfolgt über zwei bestehende Ortsstraßen. An die Fasanenstraße werden drei Zuwegungen angebunden. An die Carl-Diem-Straße wird eine Zuwegung angebunden.

Im Wohngebiet wird ein Straßenraum von 7,00 m vorgesehen. Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberfläche werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch wird für die Erschließungsplanung – auch in gestalterischer Hinsicht – ein Spielraum gewährleistet.

### **7.2 Kanalisation**

Der Gemeinde Kist betreibt eine eigene Kläranlage, an die das Plangebiet angeschlossen wird.

Vorgesehen ist eine Erschließung im Trennsystem. Die bestehende Kläranlage ist für 4.600 EW ausgelegt.

Angebunden an die Kläranlage sind derzeit ca. 3.800 EW.

Für das Neubaugebiet können bei ca. 50 zusätzlichen Parzellen ca. 150 EWG mit einem Abwasseranfall von 15 m<sup>3</sup>/d als zusätzliche Belastung prognostiziert werden.

Somit ergibt sich nach Erschließung des Baugebiets folgender zusätzlicher Spitzenzufluss zur Kläranlage:

$$15 \text{ m}^3/\text{d} / 8 \text{ h/d} = 1,87 \text{ m}^3/\text{h} = \text{ca. } 0,52 \text{ l/s}$$

Diese zusätzliche Zulaufmenge kann konfliktfrei von der bestehenden Kläranlage aufgenommen werden.

Mittelfristig wird die Kläranlage Kist aufgelassen und die Abwasseranlage Kist wird an die derzeit in Planung befindliche Kläranlage des Zweckverband Abwasserbeseitigung Ahlbachgruppe angebunden. Bei der Auslegung der Kläranlage wird die Vergrößerung des Einzugsgebiets Kist ebenfalls berücksichtigt.

Da das Baugebiet im Trennsystem erschlossen wird, sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Hydraulik des bestehenden Kanalnetzes zu erwarten.

Das **Regenwasser** wird in einem eigenen System geführt und mittig des Erschließungsgebietes, dem topographischen Tiefpunkt des Plangebiets, einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zugeführt und dort bewirtschaftet.

In diesem Regenrückhaltebecken wird das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in den angrenzenden namenlosen Vorflutgraben eingeleitet, der im weiteren Verlauf in den Reichenberger Bach mündet.

Die Wahl des Systems zur Regenwasserpufferung (Rückhaltung, Verdunstung und/oder Versickerung) sowie die Ausführung werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und nach Vorlage des Bodengutachtens festgelegt.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird durch den Gemeinde Kist begrüßt.

Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.

Um eine Dämpfung der Oberflächenwasserabflüsse aus den Privatgrundstücken in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal zu erreichen, ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit einem Mindestnutz volumen von 5.000 l anzuordnen. Das Niederschlagwasser der Dachflächen ist über diese Zisterne zu bewirtschaften.

### **7.3 Wasserversorgung**

Der Gemeinde Kist wird vollständig über die Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM) versorgt. Das Plangebiet wird an die Ortsnetzleitung im bestehenden Baugebiet angeschlossen.

Bei der Planung der Wasserleitung für das Baugebiet wird durch die Anordnung von Hydranten der erforderliche Grundschutz zur Löschwassersicherheit berücksichtigt.

Grundsätzlich stellt der Versorger, die Fernwasserversorgung Mittelmain, die erforderliche Trink- und Löschwassermenge im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Verfügung.

Das Baugebiet wird als Ringleitung an die bestehende Versorgung angeschlossen. Alle abschließenden Festlegungen zu Material und Ausstattung werden im Rahmen der Erschließung nach Rücksprache getroffen.

Alle Grundstücke erhalten Hausanschlüsse in der Dimension DN 32.

Die Erschließungsplanung muss nach den einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften erfolgen.

## **7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung**

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung wird im Auftrag des Gemeinde Kist durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen, die Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH, geplant und errichtet.

Werden keine Gehwege angeordnet, ist ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen.

Bei Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

Auf den Gebäuden sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zugelassen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

## **7.5 Gasversorgung**

Die Versorgung der Gemeinde Kist mit Gas durch die Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH, geplant und errichtet. Eine Ausbauentscheidung für das neuen Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen.

## **7.6 Fernmeldeanlagen**

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 14, PB L Planung, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

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

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## **7.7 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt.

## **8. Geplante bauliche Nutzung**

Das Baugebiet liegt am Ortsrand der Wohnbebauung der Gemeinde Kist und schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Das geplante Gebiet rundet das Ortsbild ab.

Die Fläche ist derzeit eine Ackerfläche und wird landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Erschließung des Wohngebiets soll die im Ort vorhandene Nachfrage an freien Bauplätzen für Wohnnutzung gedeckt werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

### **8.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 4,52 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereichs die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden abweichend zu § 4 BauNVO nur die folgenden baulichen Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

## **8.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO**

Festgesetzt ist im Bereich WA eine Grundflächenzahl von 0,35. Im Bereich WA\* ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Die Größe des Baukörpers wird über die zulässige Wand- und Firsthöhe definiert.

Festgesetzt ist im Bereich WA eine Grundflächenzahl von 0,35. Im Bereich WA\* ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Die Größe des Baukörpers wird über die zulässige Wand- und Firsthöhe definiert.

Die Firsthöhe darf bei einer Dachneigung von 15°-30° zur Waagrechten maximal 9 m und bei einer Dachneigung von 31°- 48° zur Waagrechten maximal 11,50 m betragen.

Bei einer Dachneigung von 0°-14° zur Waagrechten ist die maximale Gebäudehöhe durch die Höhe der Attika bzw. die Firsthöhe von maximal 8,0 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes entlang der Straßenfront.

Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 6.7 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt.

Den oberen Bezugspunkt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15°-48° bildet die Firsthöhe. Den oberen Bezugspunkt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 0°-14° bildet die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

## **9.       Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO**

### **9.1       Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun und anthrazit. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhautersetzende Photovoltaikanlage zulässig

Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig.

Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in Ihrer Art nicht der Festsetzung Ziffer C 4.2 widersprechen. Unbeschichtete Metalleindeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind nicht zulässig.

### **9.2       Fassaden**

Die äußere Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien, sowie Fliesen, fliegende Bauten, Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen), oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) ist unzulässig.

### **9.3 Überbaubare Fläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.

Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind zu beachten. Garagen und Carports sind mit einer dem Hauptgebäude angeglichenen Dachneigung und Dacheindeckung zu erstellen oder als Pult- bzw. Flachdach auszuführen. Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 14° zur Waagerechten nicht überschreiten. Dachbegrünungen sind zulässig.

Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, dürfen jedoch eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

## 10. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	4,52 ha	=	100,00 %
./.. Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,74 ha	=	16,33 %
./.. Parkfläche	ca.	0,01 ha	=	0,23 %
./.. Öffentl. Grünflächen inkl. Fußverbindung	ca.	0,93 ha	=	20,48 %
./.. befestigte Fußwege	ca.	0,04 ha	=	0,79 %
./.. Nettogrundstücksfläche WA (0,35)	ca.	2,50 ha	=	55,29 %
./.. Nettogrundstücksfläche WA* (0,4)	ca.	0,31 ha	=	6,88 %

## 11. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 12. Immissionen

Negative Auswirkungen auf den Geltungsbereich durch Schallimmissionen werden nicht erwartet. Die gemeindlichen Sportanlagen befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 m.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Flussäcker 1“ wurde 2010 die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplans mit dem Sondergebietes für Sport und Kultur mittels eines Gutachtens nachzuweisen. Das Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 16.08.2011 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionen, die von den bestehenden Sportanlagen verursacht werden, an der Südseite und teilweise an der Westseite des südlichen Baufensters des Bebauungsplans „Flussäcker 1“ die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) überschreiten. Maßgebend ist hierbei die Nutzung der Sportanlagen in der sonntäglichen Ruhezeit von 13 Uhr bis 15 Uhr. Die anderen Baufenster werden durch die Sportanlagen nicht beeinträchtigt.

An den Immissionsorten auf Höhe des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans „Flussäcker 1“ kommt es laut des Gutachtens nach Isophonenkarte nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Da der damals im Gutachten berücksichtigte Nutzungsumfang der Sportanlage auch der heutigen Nutzung entspricht ist auch nach Einschätzung des Landratsamts Würzburg nicht von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte auszugehen.

Landwirtschaftliche Immissionen im Nahbereich des Geltungsbereichs sind nur untergeordnet zu erwarten.

Auch relevanter Verkehrslärm von der durch den Wald abgeschirmten Kreisstraße WÜ 29 ist nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Kist Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch zu Lärm-, Staub und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbulasträger keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

### **13. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.  
Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Abschätzung zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. naturnah zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

## **14. Weitere Hinweise und Festsetzungen**

### **14.1 Geogefahren**

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund besteht allerdings teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Oberen Muschelkalkes, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.

### **14.2 Baumfallgrenze**

Die Planzeichnung weist eine Baumfallgrenze mit einer Tiefe von 25 m zum bestehenden Waldrand aus. Diese dient dem Schutz der Bebauung vor Bäumen, die z.B. durch Sturm entwurzelt werden und Richtung Baugebiet umfallen.

Hieraus resultiert ein entsprechendes Risikopotential.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Gemeinde Kist die 25 m Baumfallgrenze von jeglicher Bebauung freizuhalten um potentielle Schäden zu vermeiden. Bei Starkwind und Sturm dürfen sich aus Sicherheitsgründen keine Personen innerhalb der 25 m Baumfallgrenze aufhalten.“

Vorhabensträger:

**Gemeinde Kist**  
**Am Rathaus 1**  
**97270 Kist**

Kist, den .....

.....  
**Volker Faulhaber**

1. Bürgermeister

**Listen der Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren gem. § 13b BauGB  
und gemäß § 4. Abs. 1 BauGB im Regelverfahren

1	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde - Brand- und Katastrophenschutz
2	Regionaler Planungsverband c/o Landratsamt Main-Spessart
3	Landratsamt Würzburg mit Fachabteilungen
4	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
5	Staatliches Bauamt Würzburg
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
7	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
8	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
9	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3
11	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
12	Bayerisches Landesamt für Umwelt
13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
14	Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
15	Gewerbeaufsichtsamt
16	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
17	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
18	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
19	Bayerischer Jagdverband e.V.
20	TenneT TSO GmbH, NL Bamberg
21	Deutsche Funkturm GmbH
22	Bayerisches Forstamt
23	Deutsche Telekom AG , Technik NL Süd
24	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout WA Bedarfserkennung Wireless Access
25	Telefonica Germany GmbH Co. OHG
26	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
27	PLEdoc GmbH
28	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain
29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
30	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
31	Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt
32	Handwerkskammer für Unterfranken
33	Mainfranken Netze GmbH, Strom und Gas

34	Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg für Team Orange, NWM Nahverkehr
35	Fernwasserversorgung Franken
36	Ericsson Service GmbH
37	Kath. Pfarramt
38	Ev. Pfarramt
39	Bayernwerk KG, Netzcenter Marktheidenfeld
40	Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Unterfranken
41	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
42	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
43	Kreisheimatpfleger, Herr Volker Kleinfeld
44	Kreisjugendring Würzburg
45	N-ergie netz
46	WVV Würzburg
47	Gemeinde Eisingen
48	Markt Höchberg
49	Gemeinde Kleinrinderfeld
50	Gemeinde Altertheim
51	Gemeinde Waldbrunn
52	Markt Reichenberg

## Listen der Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Verfahren gem. § 13b BauGB  
und gemäß § 4. Abs. 1 BauGB im Regelverfahren

1	Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde - Brand- und Katastrophenschutz
2	Regionaler Planungsverband, c/o Landratsamt Main-Spessart
3	Landratsamt Würzburg
4	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
5	Staatliches Bauamt Würzburg
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
7	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
10	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
11	Bayerisches Landesamt für Umwelt
12	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
13	Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
14	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
15	Deutsche Telekom AG , Technik NL Süd
16	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout WA Bedarfserkennung Wireless Access
17	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain
18	Mainfranken Netze GmbH, Strom und Gas
19	Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg, Team Orange
20	Fernwasserversorgung Franken
21	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
22	Kreisbrandrat Herr Reitzenstein
23	Kreisheimatpfleger Volker Kleinfeld

**Listen der Träger öffentlicher Belange**  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Regelverfahren

1	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Brand- und Katastrophenschutz
2	Regionaler Planungsverband, c/o Landratsamt Main-Spessart
3	Landratsamt Würzburg
4	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
5	Staatliches Bauamt Würzburg
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
7	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
10	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
11	Bayerisches Landesamt für Umwelt
12	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
13	Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
14	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
15	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
16	Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg, Vorsitzender Michael Hein
17	Deutsche Funkturm GmbH
18	Deutsche Telekom AG, Technik NL Süd
19	Telefonica Germany GmbH Co. OHG
20	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
21	PLEdoc GmbH
22	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain
23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
24	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
25	Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt
26	Handwerkskammer für Unterfranken
27	Mainfranken Netze GmbH, Strom und Gas
28	Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg für Team Orange NWM Nahverkehr
29	Ericsson Service GmbH, zus. Telekom Richtfunk
30	Kath. Pfarramt
31	Ev. Pfarramt
32	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
33	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
34	Kreisheimatpfleger, Volker Kleinfeld
35	Kreisjugendring Würzburg
36	WVV Würzburg
37	Gemeinde Eisingen
38	Markt Höchberg
39	Gemeinde Kleinrinderfeld
40	Gemeinde Altertheim
41	Gemeinde Waldbrunn
42	Markt Reichenberg