



STADT KITZINGEN | BEBAUUNGSPLAN NR. 32
„SCHWARZACHER STRASSE OST“ - 6. ÄNDERUNG
UND ERWEITERUNG

49. Änderung des Flächennutzungsplans

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage

VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 beschlossen, die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ sowie die 49. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen und die Umweltprüfung nach § 2a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie das Scopingverfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ sowie der 49. Änderung des Flächennutzungsplans in der jeweiligen Fassung vom 10.12.2021 mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 26.01.2022 öffentlich ausgelegt.

Aus der Bevölkerung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Einwender 1 Schreiben vom 21.12.2021, 26.01.2022	
Landwirtschaftliche Belange	
Einwender 1 erhebt Einwendungen gegen die <u>Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen</u> als Böden geringer Ertragsfähigkeit (Ackerzahlen zwischen 33 und 40, Durchschnitt im Landkreis: 50) in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung. Es wird darauf verwiesen, dass es sich bei diesen Böden in Verbindung mit den hier vorhandenen Bewässerungsmöglichkeiten um die besten Gartenböden in Etwashausen handelt und sich hier die besten Erträge im Gemüsebau erzielen lassen. Auf anderen Flächen sind mehr	Die nachrichtlich übernommenen Ackerzahlen beziehen sich auf die natürliche Ertragskraft des vorliegenden Bodens. Im landkreisweiten Vergleich (Durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Kitzingen: 50) ist die Ackerzahl als unterdurchschnittlich zu bewerten. Der Einsatz technischer Hilfsmittel/aktive Einflussnahme zur Verbesserung/Optimierung der Bodeneigenschaften in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzbarkeit findet bei der Bewertung des Schutzgutes Boden keine Berücksichtigung.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Wassergaben nötig, um gleiche Erträge zu erzielen, bei aktueller Wasserknappheit auch nicht von Vorteil. Des Weiteren sind die Sandböden durch die schnelle Erwärmung im Frühjahr mehr Vorteil als Nachteil. Es wird deshalb die Anpassung der Bewertung der Flächen angeregt.</p>	<p>Dennoch ist anzuerkennen, dass der hiesige Anbau von Sonderkulturen in den vergangenen Jahren an diesem Standort erfolgreich betrieben werden konnte. Die Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen wird in den Begründungen zu den Bauleitplänen entsprechend umformuliert.</p>
<p>Einwender 1 hinterfragt angesichts der einfachen Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche die Planungssicherheit des aktuellen <u>Flächennutzungsplans</u> der Stadt Kitzingen für die Zukunft der Gartenbaubetriebe, welche auf landwirtschaftliche Flächen mit Bewässerungsmöglichkeit angewiesen sind.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 BauGB). Im Fall des Plangebiets, das sich in einem siedlungsstrukturell geprägten Umfeld befindet, ist die grundsätzliche Planungsabsicht der Stadt Kitzingen einer baulichen Entwicklung des Areals zwischen Lochweg und Heinrich-Huppmann-Straße, bereits seit dem Jahr 2012/2013 im Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen fixiert. Gleichzeitig ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauflächen nur durch das freiwillige Verkaufsangebot des Grundstückseigentümers möglich. Weiter bestehende Gartenbaubetriebe sind in ihrem Bestand gesichert.</p>
<p>Einwender 1 erhebt aufgrund der Aufschüttung des Plangebiets und der tiefer liegenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Bedenken, dass bei <u>Starkregenereignissen</u> die gärtnerisch genutzten Flächen mehrere Tage unter Wasser stehen mit entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf die dort angebauten Kulturen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt steht hier bei Starkregenereignissen das Wasser. Auch bei Versicherungsschutz der Kulturen ist hierbei nur maximal ein Elementarschaden innerhalb kurzer Zeit abgedeckt. Es wird darauf verwiesen, dass die Fläche den Namen „Wasserland“ hat, was entsprechend für den Wasserhaushalt dieser Fläche spricht.</p>	<p>An das Planungsgebiet angrenzende landwirtschaftliche Flächen liegen bereits ohne Aufschüttungen im Plangebiet größtenteils etwas tiefer, sodass sich oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser allein aufgrund der topografischen Verhältnisse auch heute bereits dort sammelt. Zudem liegen die gärtnerisch genutzten Flächen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes des Mains, so dass zeitweise Überflutungen und Vernässungen hier erwartbar sind. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf angrenzende Flächen bei Starkregenereignissen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser im Gebiet selbst (Dachbegrünung, Zisterne) sowie der Bepflanzung der Böschung zu den Gärtnerflächen hin vermieden, sodass mit einer Verschlechterung der Wasserverhältnisse auf den benachbarten Flächen nicht zu rechnen ist.</p> <p>In die Planung wird eine lineare Mulde/Graben mit einem Meter Breite und ca. 20 cm Tiefe entlang des gesamten Böschungsfußes aufgenommen, um ggf. eintreffende Abflussspitzen von Starkregenereignissen aufzufangen und zu drosseln. Folgende Festsetzung wird unter 5.3 Geländeänderung im Entwurf mit aufgenommen: <i>„Böschungsverläufe an den Grundstücksgrenzen zu benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind mit einer ein Meter</i></p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p><i>breiten Erdmulde (Tiefe max. 20 cm) entlang des Böschungsfußes auszubilden.“</i></p> <p>Die Mulde erhält eine Einsaat zu einem artenreichen Krautsaum. Hiermit wird ein fließender Übergang zur Heckenpflanzungen hergestellt, welcher zugleich positive Effekte für die Artenvielfalt/Biodiversität und den Rückhalt von Niederschlagswasser mit sich bringt sowie einen Abstand von Gehölzen (Sträuchern) von einem Meter zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche dauerhaft sichert.</p> <p>Folgende Festsetzung wird unter 11.4 im Entwurf mit aufgenommen: <i>„Die Erdmulde entlang des Böschungsfußes ist durch Ansaat von gebietsheimischen Saatgut und jährlicher Mahd ab September mit Abtransport des Mahdgutes als artenreicher Krautsaum zu entwickeln.“</i></p>
<p>Weiter erhebt Einwender 1 Bedenken gegen die Planung aufgrund einer befürchteten damit verbundenen Verschattung angrenzender gärtnerisch genutzter Flächen: Durch eine zulässige Gebäudehöhe von 12,50 Meter (+ Anhebung des Geländes) und den dadurch entstehenden Schatten würde hier ein Großteil der Morgensonne/ Licht weggenommen werden, dies bedeutet Ertragsminderung. Ein weiteres, geplantes Gewächshaus wäre davon noch mehr betroffen.</p> <p>Des Weiteren werfen die geplanten Hochstamm-bäume auch Schatten und das abfallende Laub im Herbst verursacht Schäden an den dort angebauten Gemüsekulturen.</p>	<p>Trotz des Abstands zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze im westlichen Planungsgebiet von 7 m und dem damit verbundenen einzuhaltenden Mindestabstand zukünftiger Gebäude zur Grundstücksgrenze kann eine Verschattung potenzieller Unterglasflächen auf westlich angrenzenden Flächen grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die gesetzlichen Vorgaben zu Abstandsflächen werden mit vorliegender Planung eingehalten. Zur Minimierung der Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen wird im südwestlichen Plangebiet die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 6 m reduziert. Darüber hinaus wird an der zulässigen Gebäudehöhe von 12 m festgehalten, um langfristig eine möglichst effiziente Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Mittelfristig ist dabei zunächst nur eine Errichtung von maximal 2 Geschossen (Gebäudehöhe ca. 8 m) beabsichtigt. Um darüber hinaus eine mögliche Beschattung durch Hochstämme auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen in den Morgenstunden zu minimieren, erfolgt eine Anpassung der Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme im westlichen Grundstücksbereich. Über die textliche Festsetzung zum flächigen Pflanzgebot wird die Auswahl auf Baumarten der 3. Ordnung sowie deren Zulässigkeit nur im nördlichen Heckenabschnitt beschränkt. Diese Zonierung beruht auf der gegenüber dem Vorentwurf reduzierten maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 6 m im südwestlichen Teilbereich des Sondergebietes. Eine eintretende maximal punktuelle Verschattung durch Gehölze stellt unter Berücksichtigung des festgesetzten Pflegeregimes einen hinnehmbaren Zustand dar.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Die gesetzlich vorgegebenen Abstände von Pflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (vgl. Art. 47 und 48 Ausführungsgesetz zum BGB) werden im Bebauungsplan ebenfalls bereits beachtet (s. auch textlicher Hinweis Ziff. 6.2). Darüber hinaus werden die Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme im westlichen Grundstücksbereich auf Baumarten der 3. Ordnung beschränkt.</p> <p>Die Pflanzung hat positive Wirkungen für die Artenvielfalt/Biodiversität/Biotopvernetzung, kleinklimatische Effekte sowie eine Rückhaltefunktion von Niederschlagswasser gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Im Weiteren dient die Gebäudeeingrünung einer angemessenen Gestaltung des Siedlungsrandes. Aufgrund ihrer vielseitigen ökologischen Funktionen wird die Pflanzung im Rahmen der Eingriffsregelung als Vermeidungsmaßnahme angerechnet und mindert den Kompensationsbedarf und damit die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Kompensation an anderer Stelle.</p>
<p>Einwender 1 weist darauf hin, dass die <u>Zufahrtsmöglichkeit</u> vom Lochweg zur Südseite des Gewächshauses auf Fl.Nr. 5277/1 bestehen bleiben muss. Bei Anhebung des Geländes im Plangebiet einschl. der Zufahrt muss die Befahrbarkeit des zu erhaltenden landwirtschaftlichen Wegs (Fl.Nr. 5277/2) berücksichtigt werden; eine Einschränkung der Befahrbarkeit durch zu große Höhenunterschiede zwischen neuer und weiter bestehender Wegeführung ist zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird auf den durch den Wegeneubau entstandenen Höhenunterschied (innerhalb des östlich verlaufenden Wegs (Fl.Nr. 5276/2) am Übergang alter/neuer Weg verwiesen; die Befahrbarkeit sei hierdurch stark eingeschränkt.</p>	<p>Die Zufahrt zu den westlich an das Planungsgebiet angrenzenden gärtnerisch genutzten Flächen wird durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - landwirtschaftlicher Weg - dauerhaft gesichert.</p> <p>Der bereits aktuell zu überwindende Höhenunterschied zwischen Lochweg und angrenzenden Flächen wird auch zukünftig zu überwinden sein. Der Hinweis zur Gestaltung des Übergangs der neuen Wegeführung zum bestehenden Weg wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kap. 3.5 Verkehrsflächen / Erschließung um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p> <p>Darüber hinaus sind die weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücke von Norden über Fl.Nr. 5268/1 und 5268/2 erschlossen.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 17.12.2021 über den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung in der jeweiligen Fassung vom 10.12.2021 informiert und um eine Stellungnahme bis zum 26.01.2022 gebeten:

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	-	-
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen	14.01.2022	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	29.12.2021	keine
Bayer. Bauernverband	20.01.2022	Anregungen/ Einwendungen
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ	-	-
Bayernwerk Netz GmbH	07.02.2022	keine
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen	-	-
Deutsche Telekom Technik GmbH	21.01.2022	Hinweise
Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management	29.12.2021	keine
Ericsson Services GmbH	03.01.2022	keine
Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG	-	-
Fernwasserversorgung Franken	21.12.2021	keine
Freiwillige Feuerwehr Kitzingen	10.01.2022	Anregungen/ Hinweise
Gasversorgung Unterfranken GmbH	-	-
Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	20.01.2022	Hinweise
Handwerkskammer für Unterfranken	26.01.2022	keine
Kreisjugendring Kitzingen	-	-
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	-	-
Landratsamt Kitzingen	05.01.2022, 26.01.2022	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise
Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat	-	-
Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen	-	-
Markt Großlangheim	-	-
Markt Schwarzach	-	-

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
N-ERGIE Netz GmbH	20.12.2021	keine
PLEdoc GmbH	06.01.2022	keine
Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nord- bayern	21.12.2021	keine
Regierung von Oberfranken - Bergamt Nord- bayern	21.01.2022	Hinweise
Regierung von Unterfranken - Höhere Landes- planungsbehörde	25.01.2022	Hinweise
Regionaler Planungsverband Würzburg	25.01.2022	Hinweise
Staatliches Bauamt Würzburg	17.01.2022	Anregungen/Hinweise
Stadt Dettelbach	31.01.2022	keine
Stadt Kitzingen - SG 63 Tiefbau	-	-
Stadt Kitzingen - SG 30 Recht	-	-
Stadt Kitzingen - SG 31 Sicherheit u. Ordnung	-	-
Stadt Mainbernheim	-	-
Stadtheimatpfleger	-	-
VG Iphofen - Gemeinde Rödelsee	-	-
VG Kitzingen - Gemeinde Albertshofen	-	-
VG Kitzingen - Gemeinde Biebelried	-	-
VG Kitzingen - Gemeinde Buchbrunn	-	-
VG Kitzingen - Gemeinde Mainstockheim	-	-
VG Kitzingen - Gemeinde Sulzfeld	-	-
VG Marktbreit - Stadt Marktsteft	-	-
Vodafone Kabel Deutschland	18.01.2022	keine
Wasserbeschaffungsverband Albertshofen	-	-
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	26.01.2022	Anregungen/ Einwendungen/ Hin- weise

In der Folge sind die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen nach Themen zusammengefasst und ein Vorschlag zur Berücksichtigung im Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung formuliert. Es ist vermerkt, welche Behörden oder Träger öffentlicher Belange sich zu den jeweiligen Themen geäußert haben. Nicht aufgeführt werden in der folgenden Tabelle Belange und Stellungnahmen, die für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant sind (z. B. Hinweise für die nachfolgende Genehmigungs- und Ausführungsplanung).

Es ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher

Belange, die innerhalb der gesetzten Frist von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern, keinen Gebrauch gemacht haben, oder die sich einverstanden mit der Planung geäußert haben bzw. die die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis genommen haben, nicht berührt werden. Eine beschlussmäßige Behandlung dieser erübrigt sich.

Sofern keine gesonderten Stellungnahmen zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben wurde, ist davon auszugehen, dass die eingegangenen Stellungnahmen sich sowohl auf die 49. Änderung des Flächennutzungsplans als auch auf den Bebauungsplan beziehen. Entsprechend gilt dies für die jeweiligen Abwägungsvorschläge.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Erschließung, Ver- und Entsorgung	
<p>Das <u>Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft</u> nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014, ist zu beachten. Insbesondere sind, 2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. 3. Die Verkehrsflächen sind so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV Information 214-033), müssen die Behälterstandplätze durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden. 4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein. 5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RASt 06). 6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen wird beachtet.</p> <p>Das Plangebiet wird an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen, entsprechende Einrichtungen und Flächen werden auf den Grundstücken geschaffen.</p> <p>Die Verkehrsflächen werden entsprechend des aktuellen Stands der Technik unter Berücksichtigung einschlägiger Vorgaben und Regelwerke hergestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird um einen textlichen Hinweis ergänzt, dass Abfallgefäße an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße (Lochweg) zur Abfuhr bereitgestellt sind, sofern keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden sind.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.</p> <p>7. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.</p> <p>8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:</p> <p><i>Wendekreis / Wendeschleife</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge - Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife - Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge - Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m - Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltanlagen, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“ <p>In Ausnahmefällen, etwa aufgrund der Topografie oder bereits vorhandener Bausubstanz, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, wie Wendehämmer, zulässig. Auch bei der Planung von Wendehämmern ist für die Kalkulation der Radian eine Schleppkurve für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zuzulegen. In jedem Fall ist die Voraussetzung, dass ein Wenden mit ein- bis maximal zweimaligem Zurücksetzen möglich sein muss. Dies gilt nicht als Rückwärtsfahrt und ist daher zulässig.</p>	
<p>Das <u>Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Gesundheitsamt</u> regt im Zuge der Erweiterung des Rohrnetzes an, bei der Verlegung der trinkwasserführenden Leitungen die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Leitungen sind so zu dimensionieren, dass ein ausreichender Wasserdurchfluss gewährleistet ist und Stagnation vermieden wird. Im Weiteren ist ein ausreichender Wasserdruck sicher zu stellen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Diese erfolgt entsprechend der aktuell gültigen, zu beachtenden Vorgaben und Standards nach dem aktuellen Stand der Technik.</p> <p>Ein ausreichender Wasserdruck (Versorgungsdruck an der Ausspeisestelle von ca. 6,00 bar) kann gewährleistet werden. Gleichzeitig besteht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zurzeit die Möglichkeit, den</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Die Freiwillige Feuerwehr Kitzingen weist zum Thema <u>Brand-schutz</u> darauf hin, dass auf dem Grundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungszwecke gewährleistet sein müssen, damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen Zu- und Durchgänge sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen. Diese Flächen müssen für eine Achslast von mind. 12 Tonnen ausgelegt sein, Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen. Sollen Zufahrten mit Sperrvorrichtungen wie Pfosten, Ketten, Schranken, Toren etc. versehen werden, so müssen diese Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentral-schlüssel aus dem Feuerwehrschrüsseldepot, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider.</p> <p>Weiter weist die Freiwillige Feuerwehr zur <u>Planung und Aus-führung der Wasserversorgungsanlage</u> weist die Freiwillige Feuerwehr darauf hin, dass die Löschwasserversorgung sicher-gestellt sein muss. Hierzu ist die bestehende Hydrantenleitung mit Überflurhydranten in ausreichender Zahl und Dimensio-nierung auszustatten. Die bereitzustellende Löschwasser-menge ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt 405 geregelt. Kann die benötigte Löschwassermenge nicht über Hydranten erbracht werden, so ist auf dem Areal eine Löschwasserzisterne nach DIN 14230 (Unterirdische Lös-chwasserbehälter) mit einem Volumen von mind. 192 m³ zu er-richten.</p>	<p>Grundschutz für die betreffenden Abschnitte gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu entnehmen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz besteht zurzeit die Möglichkeit, den Grundschutz für die betreffenden Abschnitte gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu ent-nehmen.</p>
<p>Die <u>Deutsche Telekom</u> weist darauf hin, dass sich im südöstli-chen Bereich des Bebauungsplanes teilweise Telekommunika-tionslinien der Telekom befinden (siehe beigefügten Bestands-plan).</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikations-verkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Pla-nungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungs-anlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Ver-kehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.</p> <p>Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mit-teilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfin-den werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Die <u>Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern</u> weist darauf hin, dass das geplante Vorhaben von dem Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt wird. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.</p>	<p>Unter Ziff. 13.2 der textlichen Hinweise zum Bebauungsplan wird bereits auf die Lage des Vorhabens und die entsprechende Beschränkung für Bohrungen verwiesen.</p>
<p>Das <u>Staatliche Bauamt Würzburg</u> weist auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen hin. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. Wegen der Bedeutung der Staatsstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße ist hier grundsätzlich die 20 m – Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG) von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Mit der teilweisen Lage des Bepflanzungstreifens in der 20 m – Zone besteht Einverständnis. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden und die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um entsprechende textliche Hinweise ergänzt.</p>

Gewässer-, Grund- und Hochwasserschutz

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Gewässer-, Grund- und Hochwasserschutz	
<p>Die <u>Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde</u> und der <u>Regionale Planungsverband Würzburg</u> weisen darauf hin, dass das Planungsgebiet zwar nicht innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains, jedoch vollständig innerhalb des neu ermittelten Überschwemmungsgebietes des Mains (HQ 100) liegt. Auch wenn lt. Begründung bereits zahlreiche Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorgesehen sind, wird dennoch vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden, u. a. indem die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert sowie - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Gemäß den Zielen B I 3.1.3 und B II 1.3 RP2 sollen Überschwemmungsgebiete von Bebauung oder industriell-gewerblicher Nutzung freigehalten und als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. U. a. soll der Zugang zu ihnen gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht sowie nach Möglichkeit die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden. Der Stellungnahme der zuständigen wasserwirtschaftlichen Fachstellen kommt deshalb besondere Bedeutung zu.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Risiken durch Hochwasser werden entsprechend insbesondere durch die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise und dem volumen-, zeit- und höhen-gleichen Ausgleich des mit der Planung verlorengehenden Retentionsraums vermindert.</p> <p>Angesichts der Entfernung des Plangebiets zum Main hat die Planung zudem keinen Einfluss auf Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeiten der Uferbereiche und des Gewässers selbst.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg sowie die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Kitzingen wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt (s. unten, Stellungnahmen vom 26.01.2022).</p>
<p>Das <u>Landratsamt Kitzingen, fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft</u> weist darauf hin, dass die Flächen für den Bebauungsplan im Überschwemmungsgebiet des Mains liegen. Das Überschwemmungsgebiet ist hier ermittelt als Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG), jedoch nicht festgesetzt.</p> <p>Da die Flächen bisher im Außenbereich liegen gilt auch der § 77 WHG, wonach Überschwemmungsgebiete i. S. d. § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde ausgeführt, dass die Ausweisung des Baugebiets für eine Rettungswache des BRK und einen Stützpunkt des Katastrophenschutzes dem Allgemeinwohl dient und somit die Ausweisung dem § 77 WHG nicht entgegensteht, wenn rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind. Die ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Nr. 7.1 festgelegt. Danach muss der Nachweis des Ausgleichs des Verlustes an</p>	<p>Die Bedenken und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Retentionsraum im Rahmen eines Bauantragsverfahrens nachgewiesen werden.</p> <p>Aufgrund der Lage im Risikogebiet ist nach § 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG weiterhin bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Eine entsprechende Abwägung wurde in der Begründung des Bebauungsplans durchgeführt. Dazu wird eine Mindesthöhe OK FFB von 186,9 m ü. NN festgelegt. Dies entspricht ca. dem Wasserstand beim HQ100. Weiterhin wird eine Auffüllung bis zum Wasserstand beim HQextrem von ca. 188,3 m ü. NN zugelassen. Es wird ausgeführt, dass die OK FFB Tagespflege auf 187,2 m ü. NN (Wasserstand beim HQ100 + 30 cm) angeordnet werden soll. Die OK FFB Rettungswache und Katastrophenschutz sollen auf der Höhe des Wasserstands beim HQ extrem angeordnet werden, wobei dies aus den Planungen für die Bauanträge entnommen ist und <u>nicht</u> im BP festgelegt ist. Weitere bauliche Schutzmaßnahmen sind vorgesehen.</p> <p>Die nach dem Wasserhaushaltsgesetz erforderlichen Abwägungen für die Ausweisung des Baugebiets im Außenbereich im Risikogebiet wurden in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Zusätzlich halten wir es für erforderlich, dass für die gerade bei Hochwasser sicherzustellende Einsatzbereitschaft von BRK und Katastrophenschutz die Mindesthöhe OK FFB auf die Höhe des Wasserstandes beim HQ extrem verbindlich festgelegt wird. Weiterhin ist sicherzustellen und in der Begründung zu erläutern, dass die Zufahrt zu den Gebäuden auch bei einem HQ extrem möglich ist.</p> <p>Bezüglich der Frage, ob der Standort im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich für die Rettungswache des BRK und den Stützpunkt des Katastrophenschutzes geeignet ist, da nicht alle möglichen Ereignisse durch die Prüfung nach den gesetzlich vorgesehenen Maßstäben abgedeckt werden können, verweisen wir auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg, in der dringend davon abgeraten wird, einen Stützpunkt des Katastrophenschutzes im Überschwemmungsgebiet zu errichten.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen und die Mindesthöhe OK FFB auf die Wasserspiegellage eines HQ extrem festgesetzt.</p> <p>Die Bedenken zur Standortwahl werden zur Kenntnis genommen. Wie in Kap. 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt, wurden so auch verschiedene Standortalternativen geprüft, jedoch ist keine besser geeignete Alternative verfügbar. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz, der darüber hinaus geplanten objektbezogenen Schutzmaßnahmen sowie der Einhaltung der aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet zu beachtenden Vorgaben des WHG und des BauGB (was auch entsprechend in der Stellungnahme des Landratsamts gewürdigt wird) wird am gewählten Standort festgehalten. Zudem sollte es dabei Ziel der gesetzlich vorgesehenen Maßstäbe sein, bei deren Einhaltung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit hinreichende Planungssicherheit zu gewährleisten. Die Prüfung <u>aller</u> möglicher, darüber hinaus gehender Ereignisse erscheint daher an keinem Standort durchführbar, insbesondere auch angesichts der großflächigen Betroffenheit des Kitzinger Stadtgebiets bei Hochwasserereignissen.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Zufahrtssituation zum Sondergebiet hinsichtlich des Hochwasserschutzes und der Erreichbarkeit im Hochwasserfall optimiert (bspw. über eine alternative, etwas südlich gelegene Notausfahrt).</p>
<p>Das <u>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</u> weist zum Thema <u>Wasserversorgung, Grundwasserschutz</u> darauf hin, dass von</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Bauausführung berücksichtigt. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan</p>

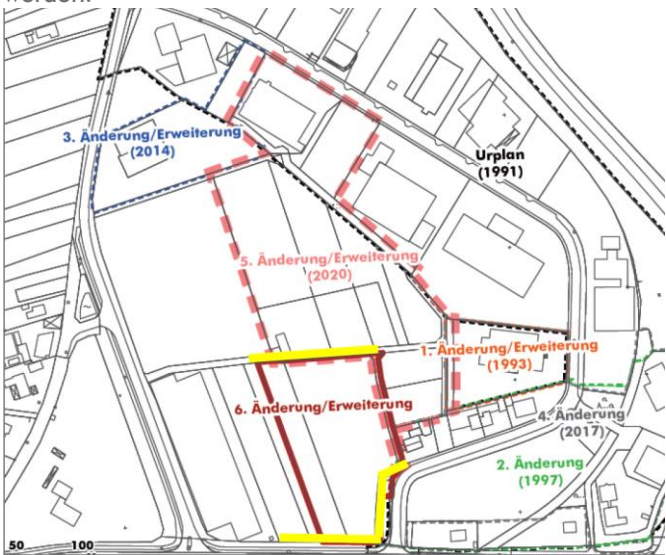
Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>der Planung kein Wasserschutzgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen ist.</p> <p>Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind als allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere zu beachten: Vermeiden von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts.</p> <p>In den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan wird unter 5.1 ein Hinweis zu dieser Thematik gemacht.</p> <p>Bei der Ausweisung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass bei hohen Grundwasserständen für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen sind, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p>Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten.</p> <p>Der Wasserversorger (Zweckverband FWF) ist zu dem Vorhaben zu hören.</p>	<p>unter Ziff. 1 der textlichen Hinweise um folgende Hinweise zum Grundwasserschutz ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 1 WHG zu beachten.“ - „Bei hohen Grundwasserständen für Unterkellerungen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.“ <p>Eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung kann gewährleistet werden (Versorgungsdruck an der Ausspeisestelle von ca. 6,00 bar, Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405).</p> <p>Die Versorgungsträger, einschl. der Fernwasserversorgung Franken, wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken geäußert.</p>
<p>Weiter weist das <u>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</u> hinsichtlich der <u>Abwasserbeseitigung</u>, <u>Gewässerschutz</u> darauf hin, dass die geplante Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem den Anforderungen nach § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) entspricht.</p> <p>Gemäß der textlichen Festsetzung ist das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser entsprechend den Regeln der Technik, innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Mindestens 80% der Dachflächen sind zu begrünen. Diese Festsetzungen begrüßen wir im Sinne eines nachhaltigen Wassermanagements.</p> <p>Für das gewählte Trennsystem sind die notwendigen Nachweise der Regenwasserbehandlung gemäß dem aktuellen Regelwerk vorzulegen. Seit Dezember 2020 ist das Arbeitsblatt DWA-A 102 (Teil 1+2) in Kraft getreten. Es beinhaltet derzeit lediglich die qualitativen Nachweise der Niederschlagswasserbehandlung bei Einleitung in ein Oberflächengewässer. Das bisher maßgebliche Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) ist bis auf weiteres für die quantitativen und qualitativen Nachweise der Behandlung von zu versickerndem Niederschlagswasser sowie für die quantitativen Nachweise für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer anzuwenden.</p> <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser, gesammelt auf unbeschichteten Metalldächern, ist bei Dachflächen $\geq 50 \text{ m}^2$ ohne Behandlungsmaßnahmen wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Der Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dachendeckungen kann nur mit entsprechender Beschichtung zugestimmt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt.</p> <p>Diesen Bedenken wird im Bebauungsplan bereits dadurch Rechnung getragen, dass gemäß textlicher Festsetzung Ziff. 5.2 nicht beschichtete Metalldächer im Plangebiet nicht zulässig sind.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Das <u>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</u> weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des aktuell für einen 100 jährlichen Hochwasserabfluss (HQ 100) ermittelten (faktischen) Überschwemmungsgebietes des Mains und in der Hochwassergefahrenfläche eines extremen Hochwassers liegt. Es liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Dieses basiert auf älteren Berechnungen. Die mittlere Wasserspiegellage bei HQ 100 liegt in diesem Bereich bei rd. 186,9 müNN. Die mittlere Wasserspiegellage bei einem HQ extrem liegt bei 188,3 müNN.</p> <p>In einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist bei der Änderung eines Bauleitplans insbesondere auf die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger und auf eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu achten (§ 78 Abs. 3 WHG).</p> <p>Nach § 76 WHG i. V. m. § 77 WHG ist der durch die Realisierung des Baugebietes verlorengelende Retentionsraum auszugleichen.</p> <p>Der § 78 Abs. 5 WHG stellt ebenso Anforderungen an die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Hochwasserrückhalt darf u. a durch das Vorhaben nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verlorengelendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden.</p> <p>Im Sinne des grundsätzlichen Besorgnisgrundsatzes wird empfohlen die Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG einzuhalten. Inwiefern die Anforderungen von § 78 Abs. 5 WHG für festgesetzte Überschwemmungsgebiete hier zwingende Anwendung finden, ist durch die Rechtsbehörde zu klären.</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme der fachkundigen Stelle Wasserwirtschaft am Landratsamt Kitzingen wird die Einhaltung der Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG nicht gefordert; es wird auf § 77 WHG (Erhalt bzw. Ausgleich der Rückhaltefunktion) sowie § 78b WHG (Hochwassergefahrenfläche HQ extrem: Anforderungen an Abwägung) verwiesen.</p> <p>Unabhängig davon werden die Anforderungen nach § 78 Abs. 5 WHG <u>unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft</u> durch die Planung wie folgt eingehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die <u>Hochwasserrückhaltung</u> wird durch das Vorhaben nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen: <ul style="list-style-type: none"> ➔ Der durch das Vorhaben zu erwartende Verlust an Retentionsraum gegenüber der Wasserspiegellage HQ 100 wird umfanggleich (d. h. gleiches Volumen), funktionsgleich (d. h. auf gleicher Höhenlage, in diesem Fall auf Höhe der Staustufe Dettelbach-Kitzingen) und zeitgleich (d. h. vor Baubeginn) ausgeglichen, was im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Ziff. 7.1 i. V. m. Ziff. 1.3 sichergestellt ist. Die konkrete Ermittlung des Retentionsraumverlusts und der entsprechende Nachweis sind gemäß Festsetzung im Zuge des Bauantrags zu leisten. Gleichzeitig wird die Wasserrückhaltung im Gebiet selbst bei Regenereignissen durch die Festsetzung einer Dachbegrünung (textliche Festsetzung Ziff. 5.2) sowie eines unterirdischen Wasserspeichers (textliche Festsetzung Ziff. 8.2) gefördert, wodurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Flächen vermieden werden. - <u>Wasserstand</u> und <u>Abfluss</u> bei Hochwasser wird durch das Vorhaben nicht nachteilig verändert: <ul style="list-style-type: none"> ➔ Das Gebiet liegt außerhalb des Durchflussbereichs des Mains und wird lediglich durch Rückstau überflutet. Durch den zudem zu erbringenden Ausgleich des durch das Vorhaben verlorengelenden Retentionsraums kann eine nachteilige Veränderung von Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser ausgeschlossen werden. - Der <u>bestehende Hochwasserschutz</u> wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt:

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Aufgrund des Abstands zum Main, der Lage lediglich im Rückstaubereich und dem Ausgleich des Retentionsraumverlusts kann eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ausgeschlossen werden. - Das Vorhaben wird <u>hochwasserangepasst</u> ausgeführt: <ul style="list-style-type: none"> ➔ Auf Ebene des Bebauungsplans wird eine hochwasserangepasste Bauweise durch die Festsetzung der minimal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) auf Höhe der <u>Wasserspiegellage HQ extrem</u> sichergestellt. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Ziff. 7.2 in hochwasserangepasster Bauweise (objektbezogene Maßnahmen) auszuführen.
<p>Das <u>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</u> erhebt Bedenken gegen die <u>Errichtung einer kritischen Infrastruktur im Hochwasser-Risikogebiet</u> Main.</p> <p>Die vorliegende Planung sieht vor ein Zentrum des Bayerischen Roten Kreuzes in das faktische Überschwemmungsgebiet des Mains zu bauen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird dringend davon abgeraten einen Stützpunkt des Katastrophenschutzes in einem faktisch hochwassergefährdeten Bereich zu errichten. Es sollte bedacht werden, wie die Nutzung des Zentrums im Hochwasserfall sichergestellt werden kann und ob zu jedem Zeitpunkt eine Zufahrt dorthin gewährleistet werden kann.</p> <p>Bei der Änderung von Bauleitplänen in Hochwassergefahrenflächen eines extremen Hochwassers sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 78b WHG).</p>	<p>Die Bedenken zur Standortwahl werden zur Kenntnis genommen. Wie in Kap. 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt, wurden auch verschiedene Standortalternativen geprüft, jedoch ist keine besser geeignete Alternative verfügbar. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz, der darüber hinaus geplanten objektbezogenen Schutzmaßnahmen sowie der Einhaltung der aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet zu beachtenden Vorgaben des WHG und des BauGB (was auch entsprechend in der Stellungnahme des Landratsamts gewürdigt wird) wird am gewählten Standort festgehalten. Angesichts der großflächigen Betroffenheit des Kitzinger Stadtgebiets bei Hochwasserereignissen können auch bei einem Standort außerhalb der aktuell berechneten Überschwemmungsgebiete Einsätze der Rettungskräfte genauso erschwert werden, bspw. durch überflutete Erschließungsstraßen.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Zufahrtssituation zum Sondergebiet hinsichtlich des Hochwasserschutzes und der Erreichbarkeit im Hochwasserfall optimiert (bspw. über eine alternative, etwas südlich gelegene Notausfahrt).</p> <p>Im Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan sind die Anforderungen an die Abwägung nach § 78b WHG berücksichtigt (s. hierzu auch die Stellungnahme der fachkundigen Stellen für Wasserwirtschaft am Landratsamt Kitzingen).</p>

Landwirtschaftliche Belange

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Landwirtschaftliche Belange	
<p>Das <u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)</u> weist zum <u>Bebauungsplan</u> auf folgende Punkte hin:</p> <p><u>Flächeninanspruchnahme</u> Die Stadt Kitzingen plant in der Schwarzacher Straße Ost landwirtschaftliche Ackerfläche zu einem Sondergebiet umzuwidmen und zu bebauen. Das Gebiet umfasst ca. 1,04 ha. Die sandigen Lehme (IS4D, IS5D) mit guter Humusversorgung an diesem Standort sind durch die schnelle Erwärmung und das zügige Abtrocknen optimale Böden für den intensiven Gemüsebau.</p> <p><u>Mutterboden</u> Begrüßt wird, dass der Schutz des Mutterbodens in den textlichen Hinweisen aufgenommen wurde. Mutterboden, der nicht im Baugebiet Verwendung findet, soll an heimische Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden und ist laut § 202 BauGB vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen. Die Auffüllungshöhe ist auf 20 cm zu begrenzen.</p> <p><u>Belange des Hochwasserschutzes</u> Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Abflusses (HQ100) des Mains. Die Flächen des Planungsbereichs und die der angrenzenden Gärtnerei sind Retentionsflächen. Laut der „Begründung zur Bebauungsplanänderung“ (S. 24/25) soll bis zur Wasserspiegellage HQ100 aufgefüllt werden. Daher liegen die Eigentumsflächen der angrenzenden Gärtnerei zukünftig im tiefsten Geländebereich („Wasserland“). Diese befürchtet, dass hierdurch erhebliche Vernässungsgefahr für die verbleibenden Flächen der Gärtnerei besteht.</p>	<p>Diese Bodeneigenschaften werden in der Begründung ergänzt. Wie die Prüfung von Standortalternativen (vgl. Kap. 5 in Begründung zur Flächennutzungsplanänderung) ergab, sind nur sehr begrenzt mögliche Standorte für das neue Zentrum des BRK vorhanden. Unter Berücksichtigung des ergänzten Hinweises (s. u.) zum Schutz des Mutterbodens können Auswirkungen auf die Landwirtschaft minimiert werden.</p> <p>Der textliche Hinweis zum Schutz des Mutterbodens wird hinsichtlich der Abgabe an heimische Landwirte unter Punkt 1 der textlichen Hinweise ergänzt.</p> <p>Das Retentionsvolumen, das im Planungsgebiet aufgrund der geplanten Aufschüttungen verloren geht, wird gemäß § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) volumen- und funktionsgleich und vor Umsetzung der Baumaßnahmen ausgeglichen, sodass eine Verschlechterung der Hochwassersituation infolge des Planungsvorhabens - auch für Ober- und Unterlieger - vermieden werden kann. Da das Planungsgebiet zudem weiter vom Main entfernt liegt als die Flächen der angrenzenden Gärtnerei, d. h. erst später überflutet wird, und sich die am tiefsten liegenden Flächen im Bereich zwischen Lochweg und Heinrich-Huppmann-Straße größtenteils westlich des Geltungsbereichs (Fl.Nr. 5277/4) befinden und damit von der Planung nicht berührt werden, geht von der Planung selbst keine „erhebliche Vernässungsgefahr“ für angrenzende Flächen aus. (Das Grundstück Fl.Nr. 5283/1, auf dem die Aufschüttung größtenteils stattfinden wird, liegt bereits etwas höher.)</p> <p>Gleichzeitig wird im Plangebiet selbst durch die Festsetzung einer großflächigen Dachbegrünung (textliche Festsetzung Ziff. 5.2) sowie eines unterirdischen Wasserspeichers (textliche Festsetzung Ziff. 8.2) anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser zurückgehalten und hierdurch eine oberflächliche Vernässung vermieden.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p><u>Betriebliche Entwicklung der angrenzenden Gärtnerei</u> Zumindest die Eigentumsflächen des Betriebes müssen uneingeschränkt für den gärtnerischen Anbau nutzbar bleiben – dies gilt auch für eine denkbare Erweiterung der Unterglasfläche auf den bisherigen Freilandflächen östlich der bestehenden Gewächshausanlage. Durch den Neubau des BRK-Gebäudes darf keine Beschattung der Gewächshäuser geschehen, daher ist auf die Grenzabstände zu achten.</p> <p><u>Zufahrtswege</u> Der Erhalt der öffentlichen landwirtschaftlichen Flurwege (5277/2) bzw. Zufahrtswege auf beiden Grundstücksseiten ist für die angrenzende Gärtnerei von hoher Bedeutung und müssen dringend erhalten und landwirtschaftlich nutzbar bleiben. Daher darf auch der landwirtschaftliche Flurweg (5277/2) kein Teil des Erweiterungsbereichs des Bebauungsplans werden (siehe Grafik). Die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen und die maschinelle Bearbeitung (Traktor, Erntemaschinen und andere landwirtschaftliche Maschinen und Geräte) muss ohne Einschränkungen gewährleistet sein und darf durch das angrenzende Bauvorhaben nicht erschwert werden.</p> 	<p>Angesichts des Abstands zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze im westlichen Planungsgebiet von 7 m und dem damit verbundenen einzuhaltenden Mindestabstand zukünftiger Gebäude zur Grundstücksgrenze kann eine Verschattung potenzieller Unterglasflächen auf westlich angrenzenden Flächen grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die gesetzlichen Vorgaben zu Abstandsflächen werden mit vorliegender Planung eingehalten. Zur Minimierung der Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen wird im südwestlichen Plangebiet die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 6 m reduziert. Darüber hinaus wird an der zulässigen Gebäudehöhe von 12 m festgehalten, um langfristig eine möglichst effiziente Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Mittelfristig ist dabei zunächst nur eine Errichtung von maximal 2 Geschossen (Gebäudehöhe ca. 8 m) beabsichtigt.</p> <p>Der Erhalt der öffentlichen landwirtschaftlichen Zufahrtswege wird im Bebauungsplan wie folgt gewährleistet: In vorliegender 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 wird der südlich der Bauflächen verlaufende Zufahrtsweg Fl.Nr. 5277/2 als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt und somit im Bestand planungsrechtlich gesichert. Der zudem für die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen erforderliche Zufahrtsweg nördlich des Plangebietes (Fl.Nr. 5268/3 und TF Fl.Nr. 5264/5) wurde in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Bewirtschafter der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke (u. a. auch Fl.Nr. 5277/1, 5277/4, 5277/5) gesichert. Die Gewährleistung der Befahrbarkeit insbesondere des südlich angrenzenden Weges im Zuge der Herstellung der neuen Zufahrt ins Sondergebiet wird insbesondere auch unter Berücksichtigung der Höhenverhältnisse im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.</p> <p>Weiterhin werden durch die Abstände der Baugrenze zur Grundstücksgrenze Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen durch das Bauvorhaben minimiert und entsprechen den gesetzlichen Regelungen, sind damit sachgerecht und hinzunehmen. Auf die darüber hinaus ohnehin einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Art. 47 und 48 AGBGB wird im Bebauungsplan unter Ziff. 6.2 der textlichen Hinweise verwiesen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p><u>Grünfläche</u> Im Westen grenzt die Planfläche direkt an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. In der Eingrünung entlang der Ackerfläche im westlichen Teil des BRK-Geländes sind Laubhölzer geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass bei trockenen Sommern vorzeitiger Laubfall zu erwarten ist, welcher zur Verschmutzung der Kulturpflanze (z. B. Kopfsalat) führt. Für den Landwirt bedeutet dies einen erhöhten Aufwand bei der Marktaufbereitung. Weiterhin führt die Abgrenzung mit heckenartiger Bepflanzung und Laubhölzer zu Wirtschafterschwernissen in Bezug auf Beschattung, Nährstoff- und Wasserentzug und zu zusätzlichen Abstandsauflagen für Pflanzenschutzmitteln. Aus diesen Gründen empfehlen wir eindringlich, auf die genannten Punkte Rücksicht zu nehmen und z. B. einen Blühstreifen anzulegen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird unter Ziff 6.2 der textlichen Hinweise bereits auf gesetzlich einzuhaltende Grenzabstände gemäß Art. 47 und 48 AGBGB verwiesen. Durch diese können nachteilige Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen minimiert und sind als hinnehmbar zu beurteilen.</p> <p>Um eine mögliche Beschattung durch Hochstämme auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen in den Morgenstunden zu minimieren, erfolgt eine Anpassung der Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme im westlichen Grundstücksbereich. Über die textliche Festsetzung zum flächigen Pflanzgebot wird die Auswahl auf Baumarten der 3. Ordnung sowie deren Zulässigkeit nur im nördlichen Heckenabschnitt beschränkt. Diese Zonierung beruht auf der gegenüber dem Vorentwurf reduzierten maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 6 m im südwestlichen Teilbereich des Sondergebietes. Eine eintretende maximal punktuelle Verschattung durch Gehölze stellt unter Berücksichtigung des festgesetzten Pflegeregimes einen hinnehmbaren Zustand dar.</p> <p>Der dauerhafte Grundwasserstand ist bei 184,86 m ü. NN anzunehmen (vgl. Geotechnischer Bericht, Kap. 6) und liegt somit rd. 1,60 m unter Geländeoberkante (GOK), welche bei ca. 186,5 m ü. NN liegt. Dementsprechend ist ein frühzeitiger Laubfall im Bereich der Heckenpflanzung, bedingt durch Wasserentzug auch in den Sommermonaten im Regelfall nicht zu erwarten. Angesichts der vorrangig vorherrschenden Windverhältnisse (Westwind), wird Laub in die andere Richtung geweht.</p>
<p>Weiter weist das <u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)</u> zur <u>Flächennutzungsplanänderung</u> auf folgende Punkte hin: Bereits in der Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ wurde auf die sehr hohe Bedeutung der westlich des Lochweges gelegenen intensiv genutzten Freiland- bzw. Gewächshausflächen für den Erwerbsgemüsebau in Kitzingen hingewiesen; dies gilt insbesondere für die Flächen des angrenzenden Gartenbaubetriebes. Da hier auch schon die nachfolgende Generation mit erfolgreicher Meisterausbildung im Betrieb tätig ist, müssen zumindest die Eigentumsflächen des Betriebes uneingeschränkt für den gärtnerischen Anbau nutzbar bleiben - dies gilt auch für eine denkbare Erweiterung der Unterglasfläche auf den bisherigen Freilandflächen östlich der bestehenden Gewächshausanlage. Der Erhalt der öffentlichen landwirtschaftlichen Flurwege (5277/2) bzw. Zufahrtswege auf beiden Grundstücksseiten ist</p>	<p>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen werden auf Ebene des Bebauungsplans insbesondere durch Abstände zwischen Bau- und Grundstücksgrenzen, Vorgaben zu Gebäudehöhen und Pflanzungen (s. o.) sowie der Festsetzung und damit Sicherung landwirtschaftlicher Wege vermieden. Der landwirtschaftliche Flurweg Fl.Nr. 5277/2 wird hierdurch im Bestand planungsrechtlich gesichert. Da hiermit keine Änderung gegenüber der bestehenden Situation verbunden ist, ist dieser auch nicht Teil der Flächennutzungsplanänderung, sondern wird weiterhin als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>für die angrenzende Gärtnerei von hoher Bedeutung und müssen dringend erhalten und landwirtschaftlich nutzbar bleiben. Daher darf auch der landwirtschaftliche Flurweg (5277/2) kein Teil des Erweiterungsbereichs des Bebauungsplans werden. Die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen und die maschinelle Bearbeitung (Traktor, Erntemaschinen und andere landwirtschaftliche Maschinen und Geräte) muss ohne Einschränkungen gewährleistet sein und darf durch das angrenzende Bauvorhaben nicht erschwert werden.</p>	
<p>Der <u>Bayerische Bauernverband</u> weist darauf hin, dass diese Fläche (Fl.Nr. 5277/3, 5283/1) eine der besten Lagen für die gärtnerische Nutzung ist. Außerdem liegt diese Fläche im Hochwassergebiet und müsste aufgefüllt werden, was zu mehr Wasser, auch bei Regen, auf den angrenzenden Flächen führen würde.</p> <p>Außerdem ist direkt im Osten zu der bestehenden Bebauung ein neues Baugebiet entstanden. Nach Meinung des Bauernverbands wäre eine Planung 400 m weiter östlich im Gewerbegebiet für die Bewohner am Lochweg ohne Ruhestörung möglich. Die Straßenanbindung für die Rotkreuzfahrzeuge wäre aus dem Gewerbegebiet besser als aus dem Lochweg.</p>	<p>Die Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Eine Verschlechterung der Situation angrenzender Flächen bei Hochwasser- bzw. Regenereignissen ist nicht zu erwarten: Das Retentionsvolumen, das im Planungsgebiet aufgrund der geplanten Aufschüttungen verloren geht, wird gemäß § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) volumen- und funktionsgleich und vor Umsetzung der Baumaßnahmen ausgeglichen, sodass eine Verschlechterung der Hochwassersituation infolge des Planungsvorhabens - auch für Ober- und Unterlieger - vermieden werden kann. Da das Planungsgebiet zudem weiter vom Main entfernt liegt als angrenzende landwirtschaftliche genutzte Flächen, d. h. erst später überflutet wird, und sich die am tiefsten liegenden Flächen im Bereich zwischen Lochweg und Heinrich-Huppmann-Straße größtenteils westlich des Geltungsbereichs (Fl.Nr. 5277/4) befinden und damit von der Planung nicht berührt werden, geht von der Planung selbst keine „erhebliche Vernässungsgefahr“ für angrenzende Flächen aus. (Das Grundstück Fl.Nr. 5283/1, auf dem die Aufschüttung größtenteils stattfinden wird, liegt bereits etwas höher.) Gleichzeitig werden nachteilige Auswirkungen der Planung auf angrenzende Flächen bei Starkregenereignissen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser im Gebiet selbst (Dachbegrünung, Zisterne) sowie der Bepflanzung der Böschung zu den Gärtnerflächen hin vermieden.</p> <p>Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich nicht um ein Wohn-, sondern um ein Mischgebiet, was entsprechend einem gewissen geringeren Schutzgrad unterliegt. Im Rahmen einer gutachterlichen Prüfung wurden die Auswirkungen der Planung geprüft und entsprechend die Festsetzung von Geräuschkontingenten für das Sondergebiet im Bebauungsplan ergänzt, sodass keine</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Der Aufstellung der Bauleitplanung kann nur zugestimmt werden, wenn die beschriebenen Nachteile weitgehend ausgeräumt werden.</p>	<p>erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Mischgebiet zu erwarten sind. Im Zuge der Standortwahl wurden verschiedene Alternativen geprüft (vgl. Kap. 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung), darunter auch im östlich gelegenen Gewerbegebiet „Großlangheimer Straße“ (Straße „Am Giltholz“). Dort ist jedoch zum einen die Vereinbarkeit einzelner geplanter Teilnutzungen (u. a. Schulungsbereich) mit den gewerblichen Nutzungen im Umfeld kritisch zu bewerten und zum anderen sind dort keine Grundstücke mehr verfügbar, weshalb dieser Standort für das Sondergebiet nicht möglich ist.</p>

Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz	
Das <u>Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Naturschutz</u> weist hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung darauf hin, dass gegen diese aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich keine Bedenken bestehen, insb. dann nicht, wenn die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Erfordernisse beachtet und umgesetzt werden.	Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Bedenken; die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Erfordernisse werden beachtet und umgesetzt.
Das <u>Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Naturschutz</u> weist zum Bebauungsplan darauf hin, dass die Aussagen zur Grünordnung und zum Ausgleich (Punkte 10. und 11. der Festsetzungen) wertgebend und in den Entwurf zu übernehmen, unbedingt einzuhalten und die Umsetzung durch entsprechendes Fachpersonal oder auch Fachfirmen / Fachbüros anzuleiten und zu überwachen sind.	Die Aussagen zur Grünordnung und zum Ausgleich werden in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen und sind als Festsetzungen verbindlich umzusetzen. Mit Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird eine zusätzliche ökologische Baubegleitung für Kontrolluntersuchungen vor Baubeginn notwendig. Dies sowie weitere artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen werden als Festsetzung ergänzt (siehe unten).
Weiter regt das <u>Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Naturschutz</u> an, den unter Pkt. 7.8.3 im Umweltbericht errechnete Ausgleichsflächenbedarf zu überprüfen. Er ist auf Grund der beabsichtigten PV-Installierung auf 80 % der Dächer nachzurechnen bzw. anzupassen. Denn die Dachbegrünung, die als Vermeidungsmaßnahmen angerechnet wurde, ist nicht relevant, wenn die Dächer mit einer PVA überbaut werden sollen. Dies stellt einen Widerspruch dar. Der Ausgleichsfaktor von 0,3, der sehr niedrig angesetzt ist, kann nur aufrechterhalten werden, wenn die Vermeidungsmaßnahmen sinnvoll und umsetzbar sind bzw. auch umgesetzt werden.	In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann eine Dachbegrünung in Kombination mit Solaranlagen als Vermeidungsmaßnahme anerkannt werden. Hierbei ist ein gleichwertiges nebeneinander von Solaranlagen und Dachbegrünung als lebensraumrelevante Maßnahme zu sicher zu stellen. Die Festsetzungen unter Ziff. 5.2 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt konkretisiert: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Mindestens 50 % der Dachflächen sind mit einer Kombination aus Dachbegrünung mit Solarmodulen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule) auszuführen (Solar-Gründach). Hierbei ist ein Reihenabstand der Solaranlage von mindestens 50 cm zueinander einzuhalten. Die Module müssen aufgeständert mit mindestens 20 cm Abstand (Unterkante Modul) zur Oberkante des Substrates der Dachbegrünung angebracht werden.</i> • <i>Der Substrataufbau auf Hauptgebäuden beträgt mindestens 10 cm, auf Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätze/Carports mindestens 5 cm.</i>
Das <u>Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Naturschutz</u> weist darauf hin, dass die auf der externen Ausgleichsfläche durchzuführenden Maßnahmen mit den naturschutzfachlichen Zielen und Schwerpunkten für den Naturraum, die in Kap. 7.7.2 genannt werden, abzugleichen und dem Standort entsprechend zu planen sind. Je nach Lage und Standort ist eine Blühfläche, die relativ schnell positive Wirkungen auf den Naturhaushalt hat, in die Überlegung mit einzubeziehen.	Nachfolgende Festsetzungen werden als Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 4930, Gemarkung Kitzingen, getroffen. Dabei werden übergeordnete naturraumspezifische fachliche Ziele berücksichtigt und mit der unteren Naturschutzbehörde (Mail) abgestimmt: „Dem Bebauungsplan werden zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Sinne des § 1a

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit einem Umfang von 19.075 Wertpunkten verbindlich und dauerhaft zugeordnet. Dieser Wertpunkteumfang wird auf der Ausgleichsfläche A1 auf dem Flurstück Nr. 4930, Gemarkung durch folgende Maßnahmen sichergestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung von Ackerfläche in ein mäßig extensiv genutztes Grünland (ca. 1.300 m²) mit fließendem Übergang in eine extensiv genutzte, gemischte Streuobstwiese (ca. 1.180 m²) mit einschüriger Mahd ab September und Abtransport des Mahdgutes. • Anlage eines linearen, parallel zum westlich verlaufenden Feld-/Wirtschaftsweg, 4 m breiten Blühstreifens (ca. 380 m²) mit turnusmäßigem Umbruch und Neueinsaat (alle 2 Jahre). • Anlage eines artenreichen Krautsaumes/ Staudenflur (ca. 610 m²); Mahd in 2-jährigem Turnus mit Abtransport des Mahdgutes • Alle Saatarbeiten sind nach der Saatbeetaufbereitung mit gebietsheimischen Saatgut auszuführen (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland). • Alle Mahdarbeiten sind abschnittsweise unter Ausschluss von Rotationsmähdwerken durchzuführen. • Pflanzung von 9 Hochstämmen als Baumreihe im Abstand von 10 m zueinander sowie Baumgruppen-/Einzelbaumpflanzung • Pflanzung eines Gewässerbegleitgehölzes (2.135 m²) mit gebuchtetem Randbereich; Pflanzung im Verband mit Abstand von 1,5 m x 1,5 m. • Alle Pflanzarbeiten (Gehölze) unter Verwendung von gebietseigenen Gehölzen, Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken • Es gelten die festgesetzten Mindestqualitäten für Gehölze gemäß Ziff. 10.8. • Der Wertpunkteüberschuss von 17.180 Wertpunkten wird als Kompensationsbevorratung (Ökokonto) der Stadt Kitzingen für weitere Baumaßnahmen vorgehalten. • Die ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung).

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Darüber hinaus weist das <u>Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Naturschutz</u> darauf hin, dass bzgl. des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG mit dem Entwurf des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzulegen ist.</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt von der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) liegt mit folgendem Ergebnis vor:</p> <p>„Die Aufstellung des B-Plans Nr. 32. „Schwarzacher Straße Ost“ 6. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan bzw. der Neubau des BRK Zentrums ist für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten streng geschützten Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich nachgewiesen oder möglich ist, unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden. Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand erfüllt.“</p> <p>Dementsprechend werden folgende textliche Festsetzungen unter „13 Vorkehrungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in den Entwurf aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen des Eingriffs auf Vögel sind Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Durchführung Anfang Oktober bis Ende Februar). Alternativ ist im Eingriffsbereich eine Schwarzbrache außerhalb der Brutzeit der Vögel einzurichten und bis zur Baufeldräumung aufrecht zu halten.</i> • <i>Vor Eingriffsbeginn ist der Bereich der geplanten Zufahrt auf ein Vorkommen von Ampferpflanzen sowie auf ein hierauf spezifisches Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters zu untersuchen. Bei Feststellung von Entwicklungsstadien dieser Art ist die gesamte Wirtspflanze auszugraben, an geeignete Stelle zu versetzen und bis zur vollständigen Entwicklung des Feuerfalters (eine Vegetationsperiode) zu erhalten. Der Einbezug einer ökologischen Baubegleitung ist hierfür erforderlich.</i>
<p>Insgesamt hält das <u>Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Naturschutz</u> fest, dass der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ nicht ausreichend sind, da zum einen der Ausgleichflächenbedarf zu überprüfen und die externe Ausgleichsfläche festzulegen ist. Es wird angeregt, diese vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zum anderen sind Aussagen zum</p>	<p>In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann durch Konkretisierung der Festsetzungen zu Dachbegrünung und Solarnutzung (s. o.) grundsätzlich am Ausgleichsfaktor festgehalten werden. Gleichzeitig wird jedoch die Bilanzierung des Ausgleichflächenbedarfs an den zwischenzeitlich veröffentlichten neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aktualisiert. Demnach wird ein Ausgleichflächenbedarf von</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>besonderen Artenschutz zu treffen und unter Umständen weitere Ausgleichserfordernisse zu berücksichtigen.</p>	<p>18.662 Wertpunkten ermittelt. Dieser steht mit der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 4930, Gemarkung Kitzingen, zur Verfügung. Zum besonderen Artenschutz liegt inzwischen der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor. Weitere Ausgleichserfordernisse ergeben sich hieraus nicht.</p>
<p>Die <u>Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde</u> und der <u>Regionale Planungsverband Würzburg</u> weisen darauf hin, dass gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 bzw. § 200 a S. 2 BauGB die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich liegen, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein müssen. Zur Prüfung, ob dies der Fall ist, wird Kenntnis der Lage der externen Ausgleichsfläche benötigt und daher erbeten, diese mitzuteilen. Eine Stellungnahme zu den externen Ausgleichsflächen bleibt bis zur Prüfung vorbehalten.</p>	<p>Mit dem Grundstück Fl.Nr. 4930, Gemarkung Kitzingen, liegt inzwischen die externe Ausgleichsfläche vor. Diese ist in Teilbereichen bereits Teil des Konzepts für das städtische Ökokonto (Stand 06.06.2014). Hiesigen Erachtens ist diese mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Ausgleichsfläche wird in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet, zu dem im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben werden können.</p>

Immissionsschutz

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Immissionsschutz	
<p>Das <u>Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet technischer Umweltschutz</u> weist darauf hin, dass die am bestehenden Standort der Rettungswache gegebene Problematik bekannt ist.</p> <p>Die Aussiedlung nun wiederum in direkter <u>Baugebietsnachbarschaft zu einem Mischgebiet</u>, neben dort bestehende Wohnbebauung vorzunehmen, also in eine vergleichbare Immissionslage wie am Altstandort, ist unverständlich. Ein Schallimmissionsgutachten zur Lärmkontingentierung wird noch erarbeitet. Formal mag mit Lärmkontingentierung ein „erträgliches“ Nebeneinander berechnet werden können. Es sollte jedoch bedacht werden, dass hier bereits konkrete Nutzungen geplant sind, so dass es einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gleichkommt. Die Lärmbetrachtung kann daher genau auf diese Nutzungen abstellen.</p> <p>Störwirkungen von der Rettungswache, die bei Einsätzen zwangsläufig auftreten und sich zu jedweder Uhrzeit ergeben können, lassen sich nicht auf Lärmkontingente begrenzen. Es sind vielleicht nur kurzzeitige, aber unvorhersehbare und zweckbedingt entsprechend auffällige Störwirkungen für eine Wohnnachbarschaft, gerade während der Nachtzeit. Die Störwirkungen sind spätestens dann nicht mehr zu unterbinden, wenn Einsatzfahrzeuge das Betriebsgelände mit den notwendigen Warnsignalen (Martinshorn, Blaulicht) verlassen.</p> <p>Ob diese Bauleitplanung dem <u>Trennungsgebot</u> des § 50 BImSchG gerecht wird, bleibt dahingestellt.</p> <p>Weiterhin ist zu bedenken, ob eine <u>Tagespflegeeinrichtung</u>, die neben Rettungswache/Katastrophenschutz ebenfalls in der Sondergebietsfläche vorgesehen ist, mit dem weitflächigen Gewerbe- und Industriegebietsumgriff zu vereinbaren ist. Dem Schutzanspruch einer Senioren-Tagespflegeeinrichtung ist entsprechend bauleitplanerisch ein angemessener Schutzgrad zuzuweisen und verbindlich festzusetzen, weil die Ausweisung als Sondergebiet keiner der in der BauNVO ansonsten nach Zweckbestimmung und damit nach Schutz- und Störgrad definierten Gebietskategorien entspricht und folglich Lärmrichtwerte nach der TA Lärm nicht ohne Weiteres und eindeutig zugeordnet werden können.</p>	<p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen im Sondergebiet (vom Plangebiet ausgehender Lärm) mit angrenzenden Nutzungen (insbes. Mischgebiet) untersucht. Obwohl es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, erfolgte die Lärmuntersuchung dabei auf Grundlage der konkreten Nutzungen, da diese aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet spezifisch festgelegt sind. Dabei wurde bereits eine Verträglichkeitsprüfung zum Betrieb des BRK-Zentrums durchgeführt.</p> <p>Demnach werden beim regulären Betrieb des BRK-Zentrums ohne Einsatz des Martinshorns auf dem Betriebsgrundstück und ohne Sondernotfälle (Betrieb der Katastrophenschutzeinheit in Notfalleinsätzen während der Nacht) die angesetzten Geräuschkontingente eingehalten werden. Wird das Martinshorn auf dem Betriebsgrundstück eingesetzt, werden die angesetzten Geräuschkontingente nicht erfüllt. Auch die zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen werden nachts überschritten. Aufgrund der örtlichen Begebenheiten stellt es aus gutachterlicher Sicht für die betroffenen Immissionsorte keine relevante zusätzliche Belästigung dar, wenn das Einsatzhorn bereits zeitlich kurz vor der Einfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum auf dem Betriebsgrundstück zum Einsatz kommt. Die abschließende Beurteilung, ob im vorliegenden Fall die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm akzeptiert werden kann, obliegt der zuständigen Behörde. Zudem ist im Genehmigungsverfahren zu klären, ob der Sondernotbetrieb der Katastrophenschutzeinheit auf Grund der zu erwartenden Anzahl der nächtlichen Einsätze unter die Bewertung für seltene Ereignisse gemäß TA Lärm (weniger als 10 Noteinsätze während der Nacht im Jahr) fällt. In diesem Fall ist der dann maßgebliche Richtwert (nachts 55 dB(A)) eingehalten.</p> <p>Bei Bedarf können dann im Genehmigungsverfahren ergänzende Maßnahmen festgelegt werden (z. B. Schaltung einer Ampel im Lochweg für die Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge aus dem Sondergebiet bei Einsätzen, dafür Verzicht auf Einschalten des Martinshorns auf Grundstück).</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p><i>Hinweis: Aus fachlicher Sicht passen die in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ bezüglich der Mischgebiets-Flächen am Lochweg festgesetzten höheren Geräuschkontingente (Tag 65 dB(A), Nacht 50 dB(A)) nicht zum Störgrad eines Mischgebiets zusammen. Für das geplante Sondergebiet wurden nicht-destotrotz sowohl die höheren Emissionen aus den Mischgebietsflächen als auch ihr höherer Schutzanspruch mitberücksichtigt. Bei Überplanung dieser Flächen ist zu erwarten, dass die geplante Sondergebietsfläche insbesondere nachts weniger eingeschränkt wird. Künftige Konflikte bei der Planung neuer Gebiete können auch damit vermieden werden.</i></p> <p>Angesichts der Gemengelage zwischen Misch- und Gewerbegebiet erfüllt das geplante Sondergebiet mit den darin zulässigen Nutzungen durchaus das Trennungsgesetz des § 50 BImSchG, welches jedoch nur eine Abwägungsdirektive, kein zwingendes Gebot darstellt.</p> <p>Da in der Abwägung bzgl. der Standortwahl insbesondere auch die Versorgung der Bevölkerung im Notfall (Rettungsdienst, Katastrophenschutz) und die entsprechende Einhaltung der Hilfsfristen zu berücksichtigen ist, wird unter Beachtung der o.g. Aspekte am gewählten Standort festgehalten.</p> <p>Die geplante Tagespflegeeinrichtung für Senioren entfällt.</p> <p>Im Schallimmissionsgutachten wurden die Immissionen im Gebiet aus angrenzenden Nutzungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) untersucht. Das Sondergebiet ist aufgrund der geplanten Nutzungen grundsätzlich vergleichbar mit einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO oder einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Aufgrund der konkret geplanten und festgesetzten zulässigen Nutzungen (keine besonders schutzwürdigen Nutzungen wie Wohnen, ...) wird dem Sondergebiet der Schutzanspruch eines Gewerbegebiets zugrunde gelegt. Gemäß Gutachten sind im Plangebiet keine Überschreitungen maßgeblicher Immissionsricht- bzw. -grenzwerte zu erwarten (sowohl beim Schutzanspruch eines MI-als auch eines GE-Gebiets nicht kritisch). Schutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Gebiets sind daher nicht erforderlich.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Das <u>Staatliche Bauamt Würzburg</u> weist auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen hin. Von der Stadt ist für das neue Gebiet der Lärmschutz zu überprüfen. Sollten danach vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine Untersuchung der Immissionen im Plangebiet durchgeführt und bei Bedarf erforderliche Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

Gewerbliche Entwicklungen im Umfeld

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Gewerbliche Entwicklungen im Umfeld	
<p>Die <u>Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt</u> weist darauf hin, dass durch die Ausweisung des Sondergebiets Rettungswache/Katastrophenschutz angrenzende Gewerbetreibende in ihrer Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden sollten. Zudem sollten eventuelle Erweiterungsbedarfe berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Benachbarte Betriebe können sich im Rahmen der jeweils festgesetzten Immissionskontingente entwickeln. Eine Beeinträchtigung von diesen durch vorliegende Planung konnte im Zuge einer Schallimmissionsprognose und der Festsetzung von Geräuschkontingenten für das Sondergebiet ausgeschlossen werden. Im Zuge der fünften Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 wurden bereits Erweiterungsflächen angrenzender Unternehmen umgesetzt; ein zusätzlicher Erweiterungsbedarf ist zum aktuellen Planungszeitpunkt nicht bekannt.</p>

Bauschutzbereich

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Bauschutzbereich	
<p>Die <u>Regierung von Unterfranken, höhere Landespannungsbehörde</u> weist darauf hin, dass nach dem dortigen Planungs- und Bestandskartenwerk auch die folgende Festsetzung das Gebiet des Bauleitplanentwurfs betrifft; daher sollte, falls nicht bereits geschehen, auch die jeweils zuständige Stelle bei der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt werden: Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen (Luftamt Nordbayern).</p>	<p>Die Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken geäußert (s. Stellungnahme vom 21.12.2021).</p>