



STADT KITZINGEN | „2.ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 106
CONNEKT TECHNOLOGIEPARK KITZINGEN“

mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84
„Großlangheimer Straße Nord“
(und
Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit
und Reitsport mit Wohnen und Tagungshotel“)

STADT KITZINGEN | 44. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

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

Beschlussvorschläge
Stand: 10.03.2022

VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ in der Fassung der 1. Änderung vom 30.01.2017 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern und zu erweitern und den Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen im Parallelverfahren zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 106 conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84“Großlangheimer Straße Nord“ und Teiländerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit Wohnen und Tagungshotel“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 19.11.2020 den Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84“Großlangheimer Straße Nord“ und Teiländerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit Wohnen und Tagungshotel“ und den Entwurf der 44. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.10.2020 gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 “Großlangheimer Straße Nord“ und Teiländerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit Wohnen und Tagungshotel“ und zum Entwurf der 44. Flächennutzungsplanänderung, jeweils in der Fassung vom 22.10.2020 mit Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021 öffentlich ausgelegt.

Aus der Bevölkerung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Einwendung 1, Kitzingen, vertr. durch Rechtsanwaltskanzlei Schreiben vom 12.01.2021 mit Schreiben vom 26.02.2020</p>	
<p>1. Fehlende Anstoßwirkung Wie der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Kitzingen vom 28.11.2020 zu entnehmen ist, soll nicht nur der Bebauungsplan Nr. 106, sondern auch – offensichtlich im Parallelverfahren - der Flächennutzungsplan geändert werden. <u>Insoweit fehlt es der amtlichen Bekanntmachung an der erforderlichen Anstoßwirkung.</u> Gemäß der Überschrift der Bekanntmachung betrifft die öffentliche Anhörung lediglich die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 106. Erst dem kleingedruckten Bekanntmachungstext ist zu entnehmen, dass auch der Flächennutzungsplan geändert werden soll. Der Hinweis, innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgeben zu können, bezieht sich seinem Inhalt nach nur auf die Bebauungsplanänderung, vgl. etwa auch den drittletzten Absatz der Bekanntmachung.</p> <p>Eine fehlende Anstoßwirkung ist aber auch hinsichtlich des <u>Bebauungsplans Nr. 106</u> gegeben. Wie dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf der Begründung zu entnehmen ist, besteht ein wesentlicher Grund für die Planänderung darin, dass - im Sinne einer „optimierten Linienführung“ (vgl. auf Seite 4 der Begründung) - der <u>Neubau des Kreisverkehrs im Bereich der Staatsstraße St 2272 deutlich nach Norden</u>, d.h. in Richtung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104, in dem sich die Grundstücke unserer Mandantschaft befinden, verschoben werden soll. Demgegenüber spricht die amtliche Bekanntmachung nur davon, dass „auch eine <u>minimale Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 104 einbezogen</u>“ werden soll, um die Anbindung des Kreisverkehrs an das nördlich angrenzende „Sondergebiet für Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ sicherzustellen. Die <u>deutlich andere Positionierung des Kreisverkehrs</u> wird im Bekanntmachungstext nicht erwähnt, sie ist auch nicht in der Planskizze auf Seite 1 der Bekanntmachung dargestellt.</p> <p>Schließlich fehlt in der Überschrift der amtlichen Bekanntmachung auch ein Hinweis darauf, dass <u>außer dem Bebauungsplan Nr. 106 auch die Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 84 geändert werden sollen</u>, wie erst dem kleingedruckten Bekanntmachungstext zu entnehmen ist.</p>	<p>1. Mit der inzwischen erfolgten Änderung der Straßenplanung zur Anbindung St 2272 mit Neubau eines Kreisverkehrsplatzes (Stand 22.02.2022) wird die Verschiebung des Kreisverkehrs nach Norden zurückgenommen und der geplante Kreisverkehr wieder so weit nach Süden abgerückt, dass das „Sondergebiet für Freizeit und Reitsport mit Wohnen und Tagungshotel“ von den Planänderungen nicht betroffen und eine Änderung des rechtskräftigen BPlans Nr. 104 daher nicht mehr erforderlich ist.</p> <p>Grundstücke des Einwenders sind damit von der Planänderung nicht berührt; der Einwand erübrigt sich damit.</p> <p>Eine Heilung erfolgt mit der erneuten öffentlichen Auslegung und Bekanntmachung; die Bezeichnung des BPlans wird angepasst.</p>
<p>2. Kein vereinfachtes Verfahren <u>Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren liegen nicht vor.</u> Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die <u>Grundzüge der Planung</u> nicht berührt werden. Im vorliegenden Fall berührt die Änderung die Grundzüge der Planung. Wie der zusammenfassenden Darstellung auf Seite 2 der amtlichen Bekanntmachung zu entnehmen ist, betreffen die geplanten Änderungen insgesamt 11 Aspekte von teilweise erheblichem städtebaulichen Gewicht.</p>	<p>2. Der Einwand ist berechtigt: Da auch mit der erneuten Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs - trotz der nur punktuellen Anpassungen und Abweichungen von geringer Ausdehnung und geringem Gewicht - Grundzüge der Planung betroffen sind, wird das Verfahren angepasst. Die 2. Bebauungsplanänderung soll demnach im sog. Regelverfahren fortgeführt werden.</p> <p>Demnach ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen; die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht (vgl. Anlage 1 BauGB) beschrieben und</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Einen Grundzug der Planung stellt namentlich die bislang vorgesehene nördliche Erschließung des Plangebiets durch den neuen Kreisverkehr im Verlauf der Staatsstraße St 2272 dar. Während bei der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans offensichtlich noch vom Bestand der Bahnlinie ausgegangen worden war, wird dieses Planungskonzept anlässlich der aktuell geplanten Änderung nun endgültig aufgegeben, was aus der Sicht der Stadt Kitzingen eine „optimierte Linienführung“ gewährleisten soll. <u>Das bisherige Erschließungskonzept wird damit grundlegend geändert.</u> Dass die geplanten Änderungen grundlegender Natur sind, ergibt sich schließlich auch aus dem Umstand, dass die Änderungen sich auch auf weitere angrenzende Bebauungspläne auswirken (Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 84).</p>	<p>bewertet, der als gesonderter Teil der Begründung Bestandteil der Planunterlagen wird.</p> <p>Der im Regelverfahren geforderten frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde genüge getan, indem die Unterrichtung und Erörterung bereits im Zuge der ersten Beteiligungsphase zum Entwurf (Stand 22.10.2020) vom 10.12.2020 bis 18.01.2021 sach- und fristgerecht durchgeführt wurde.</p> <p>Eine Heilung erfolgt mit der erneuten öffentlichen Auslegung und Bekanntmachung; die Bezeichnung des BPlans wird angepasst.</p>
<p>3. Städtebaulicher Vertrag Der <u>beabsichtigten Verschiebung des Kreisverkehrs nach Norden steht der zwischen unserem Mandanten und der Stadt Kitzingen bestehende städtebauliche Vertrag II vom 13.7./21.7.2011 mit Nachtrag vom März 2015 entgegen.</u> Wir haben dies dem städtischen Tiefbauamt mit Schreiben vom 26.2.2020 bereits auseinandergesetzt. Das genannte Schreiben ist dieser Stellungnahme in Kopie als Anlage 2 beigelegt, <u>die dortigen Ausführungen werden vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Stellungnahme gemacht.</u></p>	<p>3. Da mit der inzwischen erfolgten Änderung der Straßenplanung zur Anbindung der St 2272 mit Neubau eines Kreisverkehrsplatzes (Stand 22.02.2022) nur minimale Anpassungen zur Lage des Kreisverkehrs gegenüber dem „Urplan“ (2015) vorgenommen wurden, Grundstücke des Einwenders von der Planänderung nicht mehr betroffen sind und eine Änderung des rechtskräftigen BPlans Nr. 104 nicht mehr erforderlich ist, wird den Interessen des Einwenders Rechnung getragen.</p>
<p>Ergänzend ist insoweit noch auf Folgendes hinzuweisen: Die Stadt Kitzingen, Rechts- und Ordnungsamt, hat mit an unsere Kanzlei gerichtetem <u>Schreiben vom 25.3.2020</u> mitgeteilt, dass aus dem städtebaulichen Vertrag <u>kein Anspruch unseres Mandanten auf Herstellung des Kreisverkehrs in exakt der Form und Lage</u>, wie sie in der dem Nachtrag beigelegten Anlage (= Bebauungsplan Nr. 106 in der Fassung der 1. Änderung) dargestellt ist, resultiere. <u>Diese Rechtsauffassung verkennt, dass der Bebauungsplan Nr. 106 in der Fassung der 1. Änderung tatsächlich so als Satzung beschlossen worden und rechtskräftig geworden ist.</u> Der städtebauliche Vertrag tangiert somit nicht das in § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB enthaltene Gebot, das auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht und ein solcher Anspruch auch nicht durch Vertrag begründet werden kann. <u>Der Bebauungsplan ist hinsichtlich des Kreisverkehrs in der Fassung, wie sie dem städtebaulichen Vertrag zugrunde lag, rechtsverbindlich geworden.</u> Der städtebauliche Vertrag ist mit dem in ihm geregelten Inhalt ebenfalls rechtsverbindlich geworden und verpflichtet nicht nur unseren Mandanten, sondern ebenso die Stadt Kitzingen. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans betreffende Vereinbarungen, die davon ausgehen, dass die Beteiligten bei ihren weiteren Abmachungen das Inkrafttreten des Bebauungsplans, ggf. auch mit einem bestimmten Inhalt, voraussetzen, sind unbedenklich (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Stand: August 2020, § 1 Rn. 42f). <u>Abgesehen davon, betrifft der Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag II nicht allein den Inhalt des Bebauungsplans, sondern primär</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, allerdings wird die Einschätzung nicht geteilt.</p> <p>Ziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 106 "conneKT Technologiepark Kitzingen" mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" ist es gerade, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 in der Fassung der 1. Änderung dahingehend zu ändern, dass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für die Optimierung der Linienführung der Staatsstraße und die damit verbundene Verlagerung der Verkehrsflächen erfüllt werden.</p> <p>Die nun vorliegende Straßenplanung mit Kreisverkehr wurde inzwischen im Einvernehmen mit dem Eigentümer der Grundstücke im Bereich des BPlans Nr. 104 nördlich der Staatsstraße angepasst. Diese Straßenplanung liegt dem aktuell vorgelegten BPlan-Entwurf zugrunde. Die Verschiebung des Kreisverkehrs nach Norden wird demnach zurückgenommen, die Grundstücke des Einwenders sind von der Planänderung nicht mehr betroffen.</p> <p>Insofern wird den Anregungen des Einwenders Rechnung getragen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p><u>die Ausführung des Kreisverkehrs durch die Stadt Kitzingen in bestimmter Art und Weise, zum Zwecke der Erschließung der angrenzenden Baugebiete</u>, vgl. § 2 Nr. 1 des 1. Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag II i.V.m. § 16 des städtebaulichen Vertrags II.</p> <p>Die Planungshoheit der Gemeinden, die zum gemeindlichen Selbstverwaltungsrecht gemäß Art. 28 Abs. 2 GG gehört, besteht nicht unbeschränkt, sondern nur im Rahmen bzw. nach Maßgabe der Gesetze, vgl. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 GG. Das Grundgesetz gewährleistet die kommunale Selbstverwaltung nur, soweit die Gesetze nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmen (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.5.2003 - 4 C 9/01 - NVwZ 2003, 1263).</p> <p>Zu den gesetzlichen Vorschriften in diesem Sinne gehören auch die Regelungen über städtebauliche bzw. öffentlich-rechtliche Verträge, vgl. § 11 BauGB, Art. 54 ff. BayVwVfG. Die Gemeinden können demnach auch Regelungsinhalte, die in den Bereich ihrer Planungshoheit fallen, zum Gegenstand verbindlicher öffentlich-rechtlicher Verträge machen.</p> <p><u>Im Ergebnis bedeutet dies, dass ohne Änderung des mit unserer Mandantschaft bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrags, ggf. auf der Grundlage von Art. 60 BayVwVfG, die Bebauungsplanänderung nicht als Satzung beschlossen werden kann.</u> Ein solcher Satzungsbeschluss wäre nicht nur abwägungsfehlerhaft, sondern - was die Ausführung des Kreisverkehrs anbelangt- auch vertragswidrig („pacta sunt servanda“).</p>	
<p>4. Weitere Nachteile</p> <p>Neben den in unserem Schreiben vom 26.2.2020 (Anlage 2) erwähnten Nachteilen, welche die <u>Verschiebung des Kreisverkehrs in nördlicher Richtung</u> mit sich bringen, ergeben sich für unsere Mandantschaft noch folgende Beeinträchtigungen:</p>	<p>Die Straßenplanung, die dem aktuellen BPlan-Entwurf zugrunde liegt, wurde im Einvernehmen mit dem Eigentümer der Grundstücke im Bereich des BPlans Nr. 104 nördlich der Staatsstraße angepasst. Eine Verschiebung des Kreisverkehrs nach Norden ist nicht mehr beabsichtigt, die Grundstücke des Einwenders sind von der Bebauungs-Planänderung nicht direkt betroffen.</p>
<p><u>Während der Bauzeit des Kreisverkehrs - die Stadt geht hier von ca. 24 Monaten Bauzeit aus</u> - wird das Areal unserer Mandantschaft nicht mehr durch die einzige Zufahrt zum Gelände, die derzeit in nördlicher Richtung von der Staatsstraße St 2272 abzweigt, <u>nur noch schwer bzw. teilweise gar nicht mehr erreichbar</u> sein.</p> <p>Um die in etwa <u>gleiche Erreichbarkeit</u> wie bei Realisierung des Kreisverkehrs in der vertraglich vereinbarten und in bestehenden Bauleitplänen rechtsverbindlich festgesetzten Variante zu gewährleisten, müsste eine <u>zusätzliche Baustraße</u> errichtet werden. Die Stadt Kitzingen, Tiefbauamt, lehnt derzeit eine solche Baustraße aus Kostengründen jedoch ab. Ohne diese zusätzliche Baustraße wird das aufgrund seiner Lage ohnehin nicht einfach erreichbare Areal unseres Mandanten nur noch über großräumige Umleitungen, d.h. erheblich erschwert, zu erreichen sein.</p>	<p>Die Stadt Kitzingen geht – wie dem Einwender mit Schreiben per Email vom 14.10.2020 mitgeteilt – von einer Bauzeit von 18 bis 20 Monaten aus.</p> <p>Die Errichtung einer Baustraße ist nicht beabsichtigt und unverhältnismäßig, da der Richthofen Circle auch ohne Baustraße während der gesamten Bauzeit erreichbar bleibt. Die Zu- und Abfahrt wird zum Teil über die bestehende Zufahrt, zwischendurch über einen Behelfsstreifen und dann über die endgültige Zufahrt ermöglicht. Lediglich bei Umbindungsarbeiten kann es temporär (max. 2 Wochen) zu Behinderungen kommen. Ergänzend wurde eine direkte Umleitungsstrecke (nur für den Richthofen Circle) über das Gewerbegebiet „conneKT“ angeboten.</p> <p>Generell wird im Baustellenbereich eine Vollsperrung errichtet; für Anlieger, ist eine direkte Zufahrtsmöglichkeit jedoch sichergestellt, die entsprechend beschildert</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Bekanntlich werden dort zwei Hotels und zwei Restaurants betrieben. Auch die Mieter der Wohnungen und Häuser sowie die Einsteller der Reitanlage und Lieferanten benötigen eine in Qualität und zeitlichem Horizont halbwegs akzeptable Zufahrtsmöglichkeit. Unsere Mandantschaft geht dabei von täglich ca. 80 Hotelgästen, 200-300 Restaurantgästen, bis zu 40 Mitarbeitern, ca. 50 Mietern, ca. 40 Einstellern sowie von einem umfangreichen Anlieferverkehr mit mehreren Lastkraftwagen aus. <u>Wegen der langen Bauzeit und der weiträumigen Umleitung drohen demnach existenzgefährdende Umsatzrückgänge und Mehrkosten.</u></p>	<p>wird und auch Mietern, Kunden, Gäste, Lieferanten die <u>Erreichbarkeit jederzeit ermöglicht.</u></p> <p>Befürchtete Umsatzeinbußen können daher nicht auf eine mangelnde Erreichbarkeit des Areals zurückgeführt werden.</p> <p>Der übrige Verkehr wird über Großlangheim, Rödelsee, Fröhstockheim großräumig umgeleitet. Dies wurde bereits mit der Verkehrsbehörde und dem Staatlichen Bauamt Würzburg abgestimmt.</p> <p>Für die <u>Abwicklung der Baumaßnahme</u> wurden Bauphasenpläne, erstellt. Diese wurden dem Einwender bereits übermittelt und am 29.05.2020 per Email wie folgt erläutert:</p> <p><i>„In der Bauphase 1 kann der Richthofen Circle über die bestehende Zufahrt Richtung Westen / St 2271 angebunden bleiben. Evtl. erforderliche Aufweitungen der bestehenden Zufahrt werden von uns veranlasst. In dieser Bauphase kann dann der neue Kreisverkehr erstellt werden.</i></p> <p><i>In der Bauphase 2, nach Fertigstellung des Kreisverkehrs, wird der Verkehr großräumig Richtung Großlangheim und Umgebung umgeleitet. Eine entsprechende Umleitungsbeschilderung incl. Hinweise auf den Richthofen Circle werden wir veranlassen. Für das Umbinden Ihres Anschlusses an den neuen Kreisverkehr werden wir Ihnen eine Behelfsumfahrung (siehe Detaillageplan_KV_Anschluss_Nord) erstellen. Diese wird max. 2 Wochen benötigt. Die verkehrliche Anbindung ist somit jederzeit gewährleistet.</i></p> <p><i>Die Bauphase 3 beinhaltet den Umbau Anschluss an das Gewerbegebiet Großlangheimer Str. Nord (Am Giltholz). Die Verkehrsbeziehung für Sie bleibt wie in Bauphase 2.“</i></p> <p><u>Zusammenfassend wird die Stadt Kitzingen während der gesamten Bauzeit eine Anbindung an den Richthofen Circle sicherstellen. Erforderliche Umleitungen werden möglichst gering gehalten. Eine separate Baustraße für den Richthofen Circle ist daher unnötig und wirtschaftlich nicht vertretbar.</u></p>
<p>Unsere Mandantschaft hat in den Hotel- und Restaurantbetrieb zwischenzeitlich ca. 20 Mio. € investiert. Die nunmehr freiwerdenden Gleisanlagen würden unserer Mandantschaft die Möglichkeit geben, die bislang <u>unansehnliche Grundstückszufahrt dem Gesamtanwesen entsprechend zu gestalten. Die Verschiebung des Kreisverkehrs in nördlicher Richtung steht diesem Anliegen entgegen.</u></p>	<p>Der Kreisverkehrsplatz und damit auch die endgültige Gestaltung der Zufahrt des Grundstück des Einwenders kann erst errichtet werden, wenn mit Abschluss des Bauverfahrens Baurecht besteht; insofern kann nicht nachvollzogen werden, dass das Verfahren durch die hier vorgebrachten Einwendungen behindert und der Baubeginn damit weiter verzögert wird.</p> <p>Der geplante Kreisverkehr liegt in der aktuellen Planung ebenso wie in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes auf stadteigenen Grundstücken oder auf Grundstücken, die die Stadt Kitzingen für das Straßenbauvorhaben mit Errichtung des Kreisverkehrs erwirbt.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Insofern wird eine Gestaltung der Zufahrt auf dem Grundstück des Einwenders nicht gefährdet, gestört oder beeinträchtigt.</p> <p>Die Planungen der Stadt Kitzingen wurden den Einwendern am 29.06.2020 vor Ort erläutert.</p> <p>Eine Veräußerung der frei werdenden Grundstücke der Gleisanlagen an den Einwender war nie beabsichtigt. Sie bleiben in öffentlicher Hand und werden als Ausgleichs- und Grünflächen bepflanzt.</p>
<p>Der im Jahr 2015 festgesetzte Kreisverkehr hätte zwischenzeitlich längst gebaut werden können und, im Hinblick auf die Erschließungsaufgabe der Stadt Kitzingen, auch müssen. Die Stadt hat hierfür alle notwendigen Grundstücke längst angekauft. Anstatt den Kreisverkehr, wie geplant, zu realisieren, produziert die Stadt Kitzingen nun weiteren erheblichen Zeitverzug durch die Änderung gleich dreier Bebauungspläne. Infolgedessen wird unsere Mandantschaft weitere Jahre mit einer holprigen und gefährlichen Zufahrt leben müssen.</p> <p>Angesichts der genannten Umstände besteht seitens unserer Mandantschaft <u>keine Pflicht mehr, den Neubau des Kreisverkehrs mit einem Pauschalbetrag von 100.000,00 € brutto zu bezuschussen</u>, wie im ersten Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag II in § 2 Nr. 2 vorgesehen. Dieser Vereinbarung liegt die Realisierung des Kreisverkehrs in der rechtsverbindlichen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 zugrunde. Im Gegenteil behält sich nunmehr unsere Mandantschaft die <u>Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen</u> ausdrücklich vor, vgl. oben.</p> <p>Ferner bleibt die Stellung eines <u>Normenkontrollantrags</u> gemäß § 47 VwGO vorbehalten, für den Fall, dass die gegenwärtig von der Stadt Kitzingen betriebene Änderungsplanung in Kraft gesetzt werden sollte.</p> <p>Namens unserer Mandantschaft dürfen wir dringend darum bitten, von der Verschiebung des Kreisverkehrs durch einen geänderten Bebauungsplan Abstand zu nehmen. Stattdessen möge die Stadt Kitzingen ihrer Verpflichtung aus § 2 Nr. 1 des 1. Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag II, den Kreisverkehr in der dort vorgesehenen Gestalt auszuführen, nachkommen.</p>	<p>Die Stadt Kitzingen führt das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" mit dem angepassten Planentwurf (Stand 24.03.2022) fort und beabsichtigt damit baldmöglichst Baurecht für die vorgesehene Straßenbaumaßnahme mit Errichtung des Kreisverkehrs (vgl. Straßenplanung vom 22.02.2022) zu schaffen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Als Anlage beigefügt: Schreiben vom 26.02.2020</p>	
<p>Wie bereits in der Vergangenheit, berät und vertritt unsere Kanzlei Herr ██████████ Kitzingen, anwaltlich.</p> <p>Unser Mandant hat uns informiert, dass die Stadt Kitzingen den Kreisverkehr, der u.a. das gewerblich genutzte Areal unseres Mandanten im Richthofen Circle endgültig erschließen soll, aktuell anders errichten möchte, als im 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag II vom 13.7./21.7.2011, der Nachtrag datierend vom März 2015, vereinbart. Nach den aktuellen Informationen von Seiten des Tiefbauamts soll der Kreisverkehr nicht mehr, wie im städtebaulichen Vertrag vereinbart und im Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Kitzingen rechtsverbindlich festgesetzt, in einer Kurvenlage errichtet werden, sondern vielmehr derart, dass die Staatsstraße im Bereich des Kreisverkehrs nunmehr praktisch (fast) geradlinig verlaufen würde. Dies würde zu dem - von unserem Mandanten keinesfalls gewünschten - Ergebnis führen, dass der Kreisverkehr deutlich näher an die Grundstücke unseres Mandanten heranrückt, verbunden mit erheblichen Nachteilen (Lärm, Entwertung des Freizeit- und Reitsportgeländes mit Hotelbetrieb, Schwierigkeiten bei der Errichtung bereits genehmigter baulicher Anlagen).</p>	<p>Mit der Optimierung der Linienführung der Staatsstraße 2272, die aufgrund der freiwerdenden Gleisanlagen nun möglich wird, sind minimale Anpassungen des Straßenverlaufs verbunden. Die Lage des geplanten Kreisverkehrs entspricht fast exakt der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Lage. Somit rückt der geplante Kreisverkehr nicht näheres an das „Sondergebiet für Freizeit und Reitsport ...“ und die dort vorgesehenen Nutzungen heran.</p> <p>Wie gutachterlich in mehreren Varianten untersucht und dargelegt (vgl. IFB Wolfgang Sorge: Schallimmissionschutztechnische Untersuchungen gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV, 19.09.2019) sind rechnerisch leicht erhöhte, jedoch nicht wahrnehmbare (< 3 dB(A)) Verkehrsgeräuschimmissionen lediglich sehr kleinräumig im unmittelbaren Zufahrtsbereich zu verzeichnen.</p> <p>Als Ergebnis ist jedoch festzustellen, dass „die zulässigen Orientierungswerte tags/nachts gemäß DIN 18005 innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 104 während der Beurteilungszeiträume tags und nachts bei allen untersuchten Varianten im Bereich der Wohn- und gewerblich genutzten Gebäude durch die Verkehrsgeräusche eingehalten werden.“</p> <p>Insofern lassen sich befürchtete erhebliche Nachteile und Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen und eine Entwertung des Areals aus Lärmimmissionen infolge der Verschiebung der Straßenführung und des Kreisverkehrs nicht ableiten.</p>
<p>Die rechtliche Prüfung ergibt, dass die Stadt Kitzingen an den mit unserer Mandantschaft bestehenden städtebaulichen Vertrag sowie an die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 104 und 106, die jeweils rechtsverbindlich sind, gebunden ist. Hinsichtlich des endgültigen Ausbaus der Staatsstraße 2272 und der Herstellung des geplanten Kreisverkehrs nimmt der 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag II unmissverständlich Bezug auf den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 106 und den Kreisverkehr in der dort rechtsverbindlich festgesetzten Gestalt. Dabei kann sich die Stadt eben nicht mehr auf die Planungshoheit, namentlich auf § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB, berufen, weil der Bebauungsplan Nr. 106 bereits in Kraft getreten ist. Auch der Bebauungsplan Nr. 104 für das Areal unserer Mandantschaft ist in Kraft getreten. <u>Es existieren bestandskräftige Baugenehmigungen, welche auf die bebauungsplanmäßigen Festsetzungen ausgerichtet sind.</u></p> <p>Es besteht also die Vertragspflicht der Stadt Kitzingen, den Kreisverkehr so, wie vereinbart, herzustellen. Eine Vertragsanpassung wegen veränderter Umstände kann die Stadt dabei nicht verlangen, zumal die Tatsache, dass die entlang der Staatsstraße führende Bahnlinie endgültig stillgelegt wird, den Vertragsschließenden bei dem Abschluss des Nachtrages vom März 2015 bereits bekannt gewesen ist.</p>	<p>Im Bereich der Anbindung des Kreisverkehrs an das Grundstück des Einwenders sind durch die hier vorzunehmende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 104 keine Änderungen veranlasst. Auch das Grundstück des Einwenders ist von der 2. Änderungen des BPlans Nr. 106 (...) in der Fassung des aktuellen Entwurfsstandes (24.03.2022) nicht berührt.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Schließlich hat unser Mandant einen Rechtsanspruch auf Erschließung, wobei die Stadt Kitzingen gemäß § 125 BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplans gebunden ist. Zwar besteht nach dem Grundsatz des § 123 Abs. 3 BauGB regelmäßig kein Anspruch auf Erschließung. In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist jedoch anerkannt, dass sich die allgemeine Erschließungslast der Gemeinden (vgl. § 123 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) zu einer aktuellen Erschließungspflicht verdichten kann, namentlich durch die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: September 2019, § 123 Rn. 19, m.w. Nachw.). Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Verwirklichung eines Bauvorhabens auf der Grundlage einer entsprechenden Baugenehmigung erfolgt (vgl. BVerwG, Urteil vom 3.5.1991 - 8 C 77.89- BVerwGE 88, 166 ff.).</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde das Bauvorhaben unserer Mandantschaft aufgrund entsprechender Baugenehmigungen, welche auf die Festsetzungen der Bebauungspläne und auf die vertraglichen Vereinbarungen gestützt sind, im Wesentlichen realisiert. Es fehlt lediglich noch das Eingangsportal in der Nähe der Einmündung zur Staatsstraße, welches aber ebenfalls bereits bestandskräftig genehmigt ist (vgl. Baugenehmigungsbescheid der Stadt Kitzingen vom 22.4.2015, BGVNr.: 2014-154, Geltungsdauer verlängert mit Bescheid vom 23.9.2019, BGVNr.: VL-2019-95).</p> <p>Die betreffende <u>Baugenehmigung für das Eingangsportal</u> wurde wiederum mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg, Abt. Straßenbau, abgestimmt. Der in dem Baugenehmigungsbescheid durch die Auflage Nr. 1 vorgeschriebene Abstand der baulichen Anlage vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße 2272 von mindestens 20 m kann nur eingehalten werden, wenn auch der Kreisverkehr, der Bestandteil der Staatsstraße werden wird, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Festlegungen im 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag II, wie vom Staatlichen Bauamt vorausgesetzt, errichtet wird.</p> <p>Dabei kann sich die Stadt Kitzingen nicht darauf berufen, dass der von der Erschließung betroffene Eigentümer - unser Mandant - die Erschließung seines Grundstücks vertraglich übernommen habe (vgl. BVerwG vom 3.5.1991, a.a.O.). <u>Vielmehr hat im vorliegenden Fall ausdrücklich die Stadt Kitzingen diese Verpflichtung, was die Errichtung des Kreisverkehrs und dessen Anbindung an das Baugrundstück zum Zwecke dessen Erschließung anbelangt, übernommen, gegen eine pauschale Kostenerstattung von Seiten unserer Mandantschaft</u> (vgl. § 2 des 1. Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag II vom 11./12.3. 2015).</p> <p><u>Nach alldem kommt aus der Sicht unserer Mandantschaft eine wesentlich andere Gestaltung des Kreisverkehrs als im 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag II vereinbart nicht in Betracht.</u> Ungeachtet dessen, steht der Unterzeichner für eine Besprechung, gemeinsam mit [REDACTED], zur Verfügung.</p>	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zum Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106 "conneKT Technologiepark Kitzingen" mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" und Teiländerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit Wohnen und Tagungshotel“ und zum Entwurf der 44. Flächennutzungsplanänderung, jeweils in der Fassung vom 22.10.2020 mit Begründung, wurden folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 4.12.2020 beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 18.01.2021 gebeten:

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/Einwendungen/Hinweise (s. unten)
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Kitzingen	-	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen	21.12.2020	keine
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg	14.12.2020	keine
Bayer. Bauernverband	-	
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	-	
Bayernwerk AG	18.01.2021	keine
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen	18.01.2021	Anregungen
Deutsche Post AG	-	
Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg	11.12.2020	keine, Hinweise
Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth	14.12.2020	keine
Ericsson Services GmbH	14.12.2020	keine
Ferngas Service & Management, Nürnberg	-	
Fernwasserversorgung Franken	09.12.2020	Hinweise
Freiwillige Feuerwehr Kitzingen	17.12.2020	Hinweise
Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg	18.01.2021 (s. Bayernwerk)	keine
Kreisjugendring Kitzingen	10.12.2020	keine
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	-	
Landratsamt Kitzingen Untere Bauaufsichtsbehörde	-	
Landratsamt Kitzingen, Kommunale Abfallwirtschaft	15.01.2021	Anregungen, Hinweise
Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt	21.01.2021	keine
Landratsamt Kitzingen Untere Immissionsschutzbehörde	15.01.2021	Hinweise
Landratsamt Kitzingen Untere Naturschutzbehörde	22.01.2021	Anregungen
Landratsamt Kitzingen Untere Denkmalschutzbehörde	-	

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Landratsamt Kitzingen Untere Bodenschutzbehörde	15.01.2021	Hinweise
Landratsamt Kitzingen Untere Wasserbehörde	15.01.2021	keine
Landratsamt Kitzingen Kreisbrandrat Roland Eckert	-	
Licht-, Kraft- und Wasserwerke, Kitzingen	13.01.2021	Hinweise, Anregungen
Markt Großlangheim	-	
Markt Schwarzach	-	
N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg	11.12.2020	keine
PLEdoc GmbH	04.01.2021	keine
Polizeiinspektion Kitzingen	-	
Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern	10.12.2020	keine
Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern	08.01.2021	keine
Regierung von Unterfranken SG Raumordnung und Landesplanung	13.01.2021	Hinweise, Anregungen
Regionaler Planungsverband Würzburg	15.01.2021	Hinweise, Anregungen
Staatliches Bauamt Würzburg Bereich Straßenbau	13.01.2021	Hinweise, Anregungen
Stadt Dettelbach	22.12.2020	keine
Stadt Kitzingen, SG 63 Tiefbau	-	
Stadt Kitzingen, SG 30 Recht	-	
Stadt Kitzingen, SG 31 Sicherheit und Ordnung	-	
Stadt Mainbernheim	-	
Stadtheimatpfleger, Dr. Harald Knobling	-	
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 Geschäftsstelle Nürnberg	12.01.2021	keine
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	26.01.2021	Hinweise , Anregungen


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.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich die im Folgenden aufgeführten Stellen schriftlich geäußert und folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Sofern nicht gesondert gekennzeichnet, ist davon auszugehen, dass sich die jeweiligen Stellungnahmen gleichermaßen auf die Bebauungsplanänderung und die 44. Flächennutzungsplanänderung beziehen.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Bund Naturschutz, Kitzingen Schreiben vom 18.01.2021</p>	
<p>Der BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen (BN) bedankt sich für die Beteiligung an oben bezeichnetem Verfahren und äußert sich zu den Natur- und Umweltschutzbelangen im Auftrage des Landesverbandes folgendermaßen:</p> <p>Der BN begrüßt die Bemühungen der planerischen Ordnung des östlichen Randes des Kitzinger Stadtgebiets über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 und die Anpassung des Flächennutzungsplans. <u>Wir halten die vorrangige Nachverdichtung auf bereits vorhandenen Gewerbeflächen gegenüber der Ausweisung neuer Areale für richtig.</u> Allerdings bedauern wir im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben die <u>Entwidmung der Gleisanlagen der Steigerwaldbahn.</u> Durch diese Ent- und Umwidmung wurde ein Anschluss des Gewerbegebietes an den Bahnverkehr leider versäumt. Der BN befürwortet generell die <u>Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie eine Stärkung des Schienenverkehrs und sieht die Entwidmung und den Rückbau der Gleisanlagen kritisch.</u> Dieses Thema ist allerdings nicht Gegenstand dieser Stellungnahme, sondern u.a. Sache der Stadtplanung.</p> <p>Das überplante Gebiet befindet sich in einer <u>sensiblen Lage zwischen dem FFH-Gebiet „Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim“ (Nr. 6227-371), dem FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) sowie dem Vogelschutzgebiet „Südliches Steigerwaldvorland“ (Nr. 6227-471).</u> Es schmerzt, dass offenbar vor der hier behandelten Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und entsprechender Beteiligung der Öffentlichkeit <u>ein Teil des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ durch gewerbliche Bebauung der ursprünglich vorgesehenen Nutzung entzogen wurde</u> und hier bereits Fakten geschaffen wurden (siehe Abbildung 1).</p>	<p>Die Entwidmung der Gleisanlagen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung, zu der hier Stellung zu nehmen war, sondern wurde an anderer Stelle vorbereitet und entschieden. Sie steht im Rahmen des hier zu behandelnden Bauleitplanverfahrens nicht zur Diskussion.</p> <p>Mit dem Bebauungsplanverfahren wird in Konsequenz dieser Entscheidung die durch das Freiwerden der Gleisanlagen mögliche Optimierung der Linienführung der St 2272 mit minimaler Verschiebung des Kreisverkehrs bauplanungsrechtlich umgesetzt und somit Baurecht für die Realisierung der Straßenplanung geschaffen.</p> <p>Die randliche Überplanung und Beanspruchung von Teilflächen im nördlichen Randbereich des <u>FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“</u> ist nicht Inhalt der <u>2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106</u>, zu der hier Stellung zu nehmen war. Sie war bereits Bestandteil der bereits beschlossenen rechtskräftigen Planfassungen (Ur-fassung vom 12.03.2015 und Fassung der 1. Änderung vom 31.01.2017) und ist dort unter Einbeziehung von Fachgutachtern sachgemäß und in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörde behandelt worden.</p> <p><i>„Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „conneKT Technologiepark Kitzingen“ zur rechtskräftigen Fassung vom 12.03.2015 durchgeführte <u>FFH-Verträglichkeitsprüfung</u> kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Lebensraumtypen und Arten im FFH-Gebiet zu erwarten sind. Die Funktion des FFH-Gebietes im Biotopverbund des NATURA 2000-Netzes bleibt erhalten.“</i></p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
 <p>Die in den zur Verfügung stehenden Unterlagen genannte FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Schluss, dass durch die entsprechenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Lebensraumtypen und Arten im FFH-Gebiet zu erwarten sind. In jedem Fall ist aber aus Sicht des BN eine Erhaltung vorhandener Flächen der Schaffung von Ausgleichsflächen vorzuziehen, da die Entstehung entsprechender Lebensgemeinschaften und Lebensraumtypen erhebliche Zeiträume erfordert. Hier muss ein zukünftiges Monitoring die Wirksamkeit und Ausgleichsflächen zeigen.</p>	<p>(vgl. Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Schutzzweck und Schutzgüter des FFH-Gebietes 6227-372 (Flugplatz Kitzingen) – FFH-Verträglichkeitsprüfung, Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, November 2014 (Anlage 7 der Begründung des Bebauungsplans „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 1. Änderung BP „Großlangheimer Str. Nord“ in der rechtskräftigen Fassung vom 12.03.2015)).</p> <p>Zu einer minimalen Nutzungsänderung am südlichen Rand des Bebauungsplanes an der Grenze zum FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ kommt es lediglich durch die Umwidmung von <u>Gewerbefläche zu privaten Verkehrsfläche</u>, um die Zufahrt zum Flugplatzareal für den Segelflugverein sicherstellen zu können.</p> <p>Ein <u>zusätzliche Flächeninanspruchnahme</u> im Bereich des FFH-Gebietes im Zuge der 2. Änderung des BPlans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ (...) <u>resultiert daraus nicht</u>.</p>
<p>Die <u>Vernetzung bzw. die räumliche Nähe der Ausgleichsmaßnahmen mit den bereits vorhandenen Ökokatasterflächen</u> entlang des Rödelbachs und des Bimbachs sind als sinnvoll zu bewerten.</p> <p>Im Rahmen der im Jahre 2015 durchgeführte <u>spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</u> wurden <u>Nachweise der Zauneidechse und des Springfrosches</u> innerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die dort vorgelegten <u>artenspezifischen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</u> sind strikt zu befolgen. In diesem Zusammenhang ist der Erhalt des in Abschnitt 10.1 der Festsetzung genannten Tümpels angesichts der geringen Anzahl vorhandener Kleinwässer <u>unbedingt anzustreben</u>.</p>	<p>Die Hinweise auf den Artenbestand und artenschutzrechtliche Erfordernisse und Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind weiterhin und unverändert Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und entsprechend umzusetzen.</p> <p>Diesbezügliche Änderungen sind mit der 2. Änderung und Erweiterung des 2. Änderung des BPlans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ (...) nicht erfolgt oder vorgesehen.</p>
<p>Bezüglich der <u>Gestaltung des an der Nordtangente geplanten Regenrückhaltebeckens</u> empfehlen wir eine möglichst naturnahe Ausführung. Das Potential dieses Beckens für auf stehende Gewässer angewiesene Arten (z.B. Libellen) wird in der geplanten Form nicht ausgenutzt. Die bereits im Umfeld der Nordtangente vorhandenen Rückhaltebecken sollten nicht als Vorbild für die Gestaltung dieses neuen Beckens dienen.</p>	<p>Ein ergänzender Hinweis zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wird ergänzend aufgenommen.</p>
<p>Bezüglich der textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 haben wir folgende Anmerkungen:</p>	<p>Das dem rechtskräftigen BPlan zugrundeliegende Entwässerungskonzept beinhaltet über den 10 %igen Rückhalt von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den privaten, teils bereits bebauten Grundstücken, hinaus den</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>- Behandlung von Niederschlagswasser: die Festsetzung zur <u>Rückhaltung von 10% des anfallenden Niederschlagswasser erscheint zu niedrig</u>. Angesichts der Auswirkungen des menschengemachten Klimawandels sollten größtmögliche Anstrengungen geleistet werden, das <u>Niederschlagswasser möglichst in der Fläche zurückzuhalten und ggf. zur Grundwasserbildung</u> beizutragen.</p> <p>- <u>Solaranlagen sollten auf Dachflächen nicht nur zulässig, sondern zwingend vorgeschrieben werden</u>. Das Potential zur Gewinnung von Strom durch entsprechende Photovoltaikanlagen erscheint angesichts der großen Dachflächen sehr hoch. Weiterhin erscheint die <u>Schaffung von Ladestruktur für Elektrofahrzeuge zukunftsweisend und sinnvoll</u>.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen berücksichtigt würden, um den „ökologischen Fussabdruck“ des überplanten Gebietes soweit wie möglich zu verringern.</p>	<p>zusätzliche Rückhalt in mehreren Regenrückhaltebecken innerhalb des BPlan-Gebietes. So wird die Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet in den Bimbach abgepuffert und minimiert. Ableitungen in den Vorfluter werden durch wasserrechtliche Erlaubnis geregelt.</p> <p>Die <u>Regelungen zur Wasserrückhaltung</u> im Plangebiet sind jedoch sind nicht Gegenstand der 2. Änderung und Erweiterung des BPlans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ (...); diesbezügliche Planänderungen sind - auch im Hinblick auf die Verlässlichkeit der bereits getroffenen und verbindlichen Festsetzungen und mit dem Grundstückseigentümer getroffenen Vereinbarungen - nicht beabsichtigt.</p> <p>Entsprechend gilt dies für die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen, die bisher möglich, aber nicht vorgeschrieben ist. Ebenso steht der Schaffung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge im Plangebiet nichts entgegen.</p> <p><u>Diesbezügliche Nachbesserungen und nachträgliche Planänderungen der Regelungen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan sind nicht vorgesehen.</u></p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg Schreiben vom 11.12.2020</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p><u>Zum Flächennutzungsplan und den beiden Bebauungsplänen nehmen</u> wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" bestehen unsererseits keine Einwände.</p> <p>Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>Die Hinweise auf den Verlauf vorhandener Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis auf die einschlägigen Regelwerke zu den einzuhaltenden Abständen zwischen Telekommunikationslinien und Baumpflanzungen ist im Bebauungsplan bereits enthalten (vgl. textlicher Hinweis Ziff. 10.1) und von der 2. Bebauungsplanänderungen nicht betroffen. Die getroffenen Regelungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p>
<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist <u>das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen"</u> der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.</p>	
<p>Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim Schreiben vom 09.12.2020</p>	
<p>Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass im Bereich der geplanten Maßnahme <u>keine Berührungspunkte mit in Betrieb befindlichen Anlagen oder einem Schutzgebiet der Fernwasserversorgung Franken</u> bestehen. Stillgelegte Versorgungseinrichtungen können jedoch unter Umständen in der Örtlichkeit vorhanden sein.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass in diesem Bereich unterirdische Anlagen anderer Versorgungsunternehmen liegen können. Bitte wenden Sie sich an die zuständige Gemeindeverwaltung, um darüber weitere Informationen zu erhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Freiwillige Feuerwehr, Kitzingen Schreiben vom 17.12.2020</p>	
<p>1. Brandschutz Die Straßen, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen für eine Achslast von mind. 12 Tonnen ausgelegt sein, Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen.</p>	<p>Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserbereitstellung werden zur Kenntnis genommen; sie betreffen jedoch die Planänderung im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung nicht.</p>
<p>2. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage Die vorhandene Hydrantenleitung ist mit Überflurhydranten in ausreichender Zahl und Dimensionierung auszustatten. Der Grundschutz ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für 1600 l/min bzw. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.</p> <p>Kann die benötigte Löschwassermenge nicht über Hydranten erbracht werden, so sind auf dem Areal Löschwasserzisternen nach DIN 14230 (unterirdische Löschwasserbehälter) mit einem Volumen von jeweils mind. 192 m³ zu errichten.</p>	<p>Entsprechende Erläuterungen finden sich in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans (Urfassung vom 12.03.2105); sie gelten unverändert weiter.</p>
<p>Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 22.01.2021</p>	
<p>Bemerkungen zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen: Der im Flächennutzungsplan gepunktet <u>dargestellte „markierte Wander- und / oder Radweg“</u> ist so nicht realisierbar. In dieser Lage würde dieser „Weg“ südlich des Bimbaches und im Osten an der Gemarkungsgrenze Ausgleichsflächen (vom Biber aufgestaut) und kartierte Biotopflächen durchschneiden und zerstören und besonders und streng geschützte Tierarten in ihren Lebensräumen stören und diese Lebensräume selbst zerstören (Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es wird gebeten die Darstellung dieses Weges auf die vorhandenen Wege zu „legen“.</p> <p>Die naturschutzfachliche und –rechtliche Prüfung wird im Bauleitplanverfahren zur Änderung der o.g. Bebauungspläne durchgeführt.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die benannten Bereiche betreffen jedoch nicht den Änderungsumgriff der 44. FNP-Änderung, so dass eine entsprechende Anpassung der zeichnerischen Ungenauigkeit hier nicht erfolgt, sondern im Zuge einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vorzunehmen wäre.</p>
<p><u>Zum Bebauungsplan Nr. 106 und Nr. 84 – 2. Änderungen:</u> <u>Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:</u> Der Bebauungsplan „conneKT“ und im Norden der Bebauungsplan Nr. 84, sollen geändert werden. Hierzu liegt eine Begründung zum Bebauungsplan vor. Die naturschutzfachlichen und –rechtlichen Belange wurden im Hauptverfahren abgeprüft und bearbeitet.</p> <p>Die Auseinandersetzung mit der Eingriffsregelung in der <u>Bauleitplanung fand im Kapitel 4.5</u> der Begründung statt. Sie erscheint schlüssig. Um Beachtung der Bemerkungen (unten im Text) wird gebeten. Durch die Erhöhung der Versiegelung wurden zusätzliche Ausgleichsflächen festgestellt. Auf die textlichen Festsetzungen Punkt 9.2 und 9.5 wird verwiesen. Die Flächengrößen und die Lage der</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Ausgleichsflächen sind vor Ort deutlich zu markieren und dauerhaft zu erhalten. Ausgleichs- und Ökokontoflächen sind im Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) einzubuchen.</p> <p>Die <u>artenschutzrechtlichen Belange</u> in den textlichen Festsetzungen unter Kap. 10 werden offensichtlich durch diese Änderung nicht berührt. Sie gelten uneingeschränkt weiter und sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Für die Erhaltung der Artenvielfalt im Umfeld des Baugebietes ist die Einhaltung dieser Vorgaben, insb. bei neuen Baugesuchen, ein besonderes Erfordernis. Die Einhaltung und Überwachung dieser Festsetzungen ist von besonderer Bedeutung. Ein wichtiger Schritt hierzu ist die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes (Hinweise: Punkt 11.).</p> <p>Die Auseinandersetzung mit dem <u>FFH-Gebiet und den besonders und streng geschützten Arten</u> geschah im Kapitel 4.6 der Begründung. Die Aussagen erscheinen schlüssig.</p> <p><u>Die naturschutzfachlichen und – rechtlichen Belange wurden in den Festsetzungen berücksichtigt. Sofern diese eingehalten und umgesetzt werden besteht mit den Änderungen Einverständnis.</u></p>	
<p>Bemerkungen: Die Lage / Trasse für die <u>Ableitung des Regenwassers aus den Regenrückhaltebecken</u> ist unklar. Da u.U. Ausgleichsflächen betroffen sind, ist die genaue Lage der Ableitung und die Einleitungsstelle mit der uNB abzustimmen. Die Ausgleichsflächen sind möglichst zeitnah nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen zur Anbindung der Staatsstraße an die Nordtangente bzw. dem Kreisel herzustellen.</p> <p>Es wird gebeten zu prüfen, ob das <u>Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche A4 mit der Ökokontofläche</u> allgemeiner gefasst werden könnte, um später u.U. auch eine Beweidung zulassen zu können (Vorschlag Ziel: <u>Anlage einer Extensivwiese oder –weide</u>). Beim LRT 6510 wäre stets eine Mahd erforderlich.</p> <p>Bei der <u>Ausgleichsfläche A5</u> sollte die Möglichkeit des aktiven Handelns nicht ausgeschlossen werden. Der Schotterkörper könnte und sollte stellenweise durch <u>Haufenbildung und weiterer Biotopbausteine / Strukturen</u> (z.B. Totholz) ergänzt werden können.</p>	<p>Die konkrete Ausgestaltung des Überlaufs aus dem <u>Regenrückhaltebecken und die Leitungsführung</u> sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens; sie werden im Rahmen der Planungen zum Straßenbauvorhaben geregelt. Zur Ableitung des Regenwassers in den Bimbach wird ein vorhandener Graben genutzt; Ausgleichsflächen werden dabei nicht tangiert.</p> <p>Die Anregungen zu den Ausgleichsfläche A 4 wird gefolgt; entsprechende textliche Anpassungen dienen der Klarstellung der Entwicklungsabsichten und werden aufgenommen.</p> <p>Die bisherige Ausgleichsfläche A5 ist nicht mehr Inhalt des Planentwurfs. Maßnahmen zur Habitatoptimierung für Zauneidechsen durch Biotopbausteine werden in die Ausgleichsfläche A5 neu nördlich der Staatsstraße (= zu erhaltende Schotterkörper der ehemaligen Bahnstrecke) aufgenommen (vgl. Festsetzung Ziff. 9.5.2 zur neuen Maßnahmen A5).</p>
<p>Landratsamt Kitzingen, Kommunale Abfallwirtschaft Schreiben vom 15.01.2021</p>	
<p>1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die <u>öffentliche Abfallentsorgung</u> anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.</p>	<p>Die Hinweise auf Bereitstellung von Flächen für die Sammlung von Abfällen auf Privatgrundstücken und auf eine ausreichende Bemessung und Tragfähigkeit der öffentlichen Erschließungsflächen für Abfallsammelfahrzeuge werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>2. Die Verkehrsflächen sind so auszulegen, dass eine <u>ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle</u> 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 <u>Behälterstandplätze durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.</u> Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.</p>	<p>Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Ausführung und Dimensionierung der Verkehrs- und Erschließungsflächen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes bereits getroffenen Regelungen und die dementsprechend bereits realisierten Verkehrsflächen sind von der 2. Änderung des Bebauungsplan nicht betroffen und daher nicht Inhalt des aktuellen Planverfahrens, zu dem hier Stellung zu nehmen war.</p> <p>Die getroffenen Regelungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Planänderungen sind nicht beabsichtigt.</p>
<p>3. Die Verkehrsflächen müssen für die <u>zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges</u> ausreichend tragfähig sein.</p>	
<p>4. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine <u>Breite von mind. 3,55 m</u> 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. <u>Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m</u> haben. Die Schleppkurven von <u>dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen</u> müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RAS 06).</p>	
<p>5. Straßen müssen eine <u>lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand</u> aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.</p>	
<p>6. 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 <u>Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen</u> berücksichtigt sind.</p>	
<p>7. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen <u>ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten</u>, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten: Wendekreis / Wendeschleife - Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge</p>	

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>- Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife</p> <p>- Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge</p> <p>- Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m</p> <p>- Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltanlagen, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“</p> <p>In Ausnahmefällen, etwa aufgrund der Topografie oder bereits vorhandener Bausubstanz, sind <u>ausnahmsweise auch andere Bauformen, wie Wendehämmer</u>, zulässig. Auch bei der Planung von Wendehämmern ist für die Kalkulation der Radien eine Schleppkurve für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zugrunde zu legen. In jedem Fall ist die Voraussetzung, dass ein <u>Wenden mit ein- bis maximal zweimaligem Zurücksetzen möglich</u> sein muss. Dies gilt nicht als Rückwärtsfahrt und ist daher zulässig.</p>	
<p>Landratsamt Kitzingen, Technischer Umweltschutz Schreiben vom 15.01.2021</p>	
<p>Die Planänderungen sind hauptsächlich bedingt durch die beabsichtigte <u>neue Linienführung für den letzten Bauabschnitt der Nordtangente mit der Anbindung an die St 2272</u> und den Neubau eines Kreisverkehrs im Bereich der nördlichen Zufahrt des Technologieparks conneKT.</p> <p><u>Eine Lärmbetrachtung wurde für nicht erforderlich gehalten.</u> Auf entsprechende Begründungen in den vorgelegten Unterlagen wird verwiesen.</p> <p>Als <u>Beurteilungsgrundlage für den Lärmschutz bei Bau und wesentlicher Änderung von Verkehrswegen wäre die 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – einschlägig.</u></p> <p>Als Verordnung hat die 16. BImSchV selbstvollziehenden Charakter.</p>	<p>Mit der Optimierung der Linienführung der Staatsstraße 2272, die aufgrund der freiwerdenden Gleisanlagen nun möglich wird, sind minimale Verschiebungen der Trassenführung verbunden. Ein näheres Heranrücken des Kreisverkehrs an maßgebliche Immissionsorte ist mit der nun vorliegenden Straßenplanung (22.02.2022) nicht verbunden.</p> <p>Eine Lärmbetrachtung wurde im Zuge der technischen Planungen zum Straßenbauvorhaben durchgeführt. Dabei wurde gutachterlich in mehreren Varianten untersucht und dargelegt (vgl. IFB Wolfgang Sorge: Schallimmissionschutztechnische Untersuchungen gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV, 19.09.2019) dass selbst bei der inzwischen verworfenen Verschiebung des Kreisverkehrs nach Norden rechnerisch lediglich leicht erhöhte, jedoch nicht wahrnehmbare (< 3 dB(A)) Verkehrsgeräuschimmissionen sehr kleinräumig im unmittelbaren Zufahrtbereich in das Plangebiet des BPlans Nr. 104 zu verzeichnen gewesen wären.</p> <p>Im Ergebnis ist jedoch festzustellen, dass „die zulässigen Orientierungswerte tags/nachts gemäß DIN 18005 innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 104 während der Beurteilungszeiträume tags und nachts bei allen untersuchten Varianten im Bereich der Wohn- und gewerblich genutzten Gebäude durch die Verkehrsgeräusche eingehalten werden.“</p> <p>„... An allen Immissionsorten führt selbst eine Verdoppelung des zu Grunde gelegten Verkehrs auf den betrachteten Straßen nicht zu Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte bzw. Auslösewerte“ (WÖLFEL 2014).</p> <p>So wurden auch die gegenüber dem im Urplan (2015) und im Schallgutachten (IB Wölfel 2014) verwendeten,</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>inzwischen leicht erhöhten Verkehrszahlen (Generalverkehrsplan) in die Betrachtung einbezogen und bewertet.</p> <p>Insofern lassen sich erhebliche Nachteile und Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen aus Lärmimmissionen infolge der Verlagerung der Verkehrsflächen nicht ableiten.</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes sind damit hinreichend berücksichtigt.</p>
<p>Landratsamt Kitzingen, Bodenschutzbehörde Schreiben vom 15.01.2021</p>	
<p>In den vorgelegten Unterlagen sind <u>keine Flurnummern</u> genannt. Im gesamten Gebiet des conneKT sind viele Kontaminations- und Verdachtsflächen.</p> <p>Darauf ist unter 5.2. der Begründung hingewiesen. In den textlichen Festsetzungen ist unter D.2 die Vorgehensweise zu den abfall- und bodenschutzrechtlichen Belangen hingewiesen.</p> <p><u>Bei Bauvorhaben im Bereich der Kontaminations- und Verdachtsflächen ist der Bauantrag der Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen sowie die Altlastenfreiheit nachzuweisen.</u> Dies gilt auch für Bauvorhaben im Freistellungsverfahren.</p>	<p>Zur besseren Lesbarkeit wird die zeichnerische Darstellung der auf der Kartengrundlage (aktuelle digitale Flurkarte) bezeichneten Flurstücksnummern angepasst.</p> <p>Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans zu Kontaminations- und Verdachtsflächen sind sinngemäß bereits im rechtskräftigen BPlan enthalten. Sie sind nicht Inhalt des aktuellen Änderungsverfahrens und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p>
<p>Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH Schreiben vom 13.01.2021</p>	
<p>Seitens der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der vorgenannten Bebauungspläne Nr. 106 und Nr. 84 vorgebracht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die optimierte Trassenführung der Staatsstraße St. 2272 (Bauabschnitt IIIB) ergeben sich Verlagerungen der bestehenden Verkehrsflächen. <u>In diesen vorgenannten Flächen betreiben die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH verschiedene Energiesysteme, deren Bestand zu sichern und dauerhaft zu gewährleisten ist.</u> 	<p>Die Hinweise auf den Verlauf von Leitungen in den Änderungsbereichen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weitere Abstimmung erfolgt im Zuge der technischen Planung und ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Eine <u>Erweiterung der bestehenden Energiesysteme ist im Zuge des Straßenbaues für den geplanten Kreisverkehr (Zufahrt Nord des Technologieparks conneKT) vorgesehen.</u> <p>Hierzu sind detaillierte Absprachen mit dem beteiligten Ingenieurbüro/Stadt Kitzingen/ Staatliches Hochbauamt bzw. den anderen Versorgungsträgern notwendig.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Unsere Stellungnahmen zu den vorangegangenen Flächennutzungsplanungen bzw. Bebauungsplanungen behalten uneingeschränkt ihre Wirksamkeit. 	<p>Inhalte der Stellungnahmen zu vorangegangenen, bereits rechtskräftigen Planfassungen sind nicht Inhalt des Änderungsverfahrens.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>– Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Hierfür sind keine geltenden Rechtsverordnungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>– Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden. Insbesondere das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p>	<p>Ein Hinweis auf die einschlägigen Regelwerke zu den einzuhaltenden Abständen zwischen Telekommunikationslinien und Baumpflanzungen ist im Bebauungsplan bereits enthalten (vgl. textlicher Hinweis Ziff. 10.1) und von der 2. Bebauungsplanänderungen nicht betroffen. Er behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p>
<p>Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung Schreiben vom 13.01.2021</p>	
<p>Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen soll im Bereich der <u>von Bahnbetriebszwecken freigestellten Trasse der ehemaligen Steigerwaldbahn insbesondere der Bau des Abschnitts III der Nordtangente sowie die Anbindung der Zufahrt Nord des Technologieparks ConneKT an die Staatsstraße 2272</u> neu geplant werden.</p> <p>Der BP Nr. 106 „conneKT Technologiepark“ wird dafür um ca. 3,61 ha erweitert. Teilbereiche der Erweiterung betreffen auch Flächen des BP Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ und geringfügig auch des BP Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport“. Diese werden in den BP Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ integriert. Im Bereich der neu gestalteten Zufahrt sind zudem ein <u>Regenrückhaltebecken sowie Ausgleichsflächen</u> geplant. Darüber hinaus sind einige <u>Ergänzungen an technischer Infrastruktur</u> innerhalb des Plangebietes (u. a. eine Trafostation) sowie einige Änderungen in den Festsetzungen des BP Nr. 106 vorgesehen, u. a. die <u>Ermöglichung längerer Gebäudekubaturen in den Teilgebieten GE8 und GE9</u> im südlichen Bereich des BP Nr. 106.</p>	
<p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange dagegen nach Prüfung im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) <u>keine Einwendungen</u>.</p>	
<p>Wir weisen aber vorsorglich auf den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden <u>regionalen Grünzug Etwashausen</u> hin (vgl. Ziele 7.1.4 LEP und B II 2.2 RP 2) und bitten Sie, <u>weiterhin die bisherigen Baugrenzen insbesondere im Bereich GE9, denen wir mit Stellungnahme vom 28.09.2014 zugestimmt hatten, einzuhalten</u>.</p>	<p>Die Anmerkungen zum Regionalen Grünzug und die Hinweise auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen der Baugrenzen, insbesondere in GE9, die sich nachteilig auf den regionalen Grünzug auswirken könnten, waren nicht Inhalt der 2. Änderung und Erweiterung des BPlans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ (...), zu dem hier Stellung zu nehmen war.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p><u>Hinweise</u> Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betreffen u.a. die folgenden Festsetzungen, Planungen und Einrichtungen das Gebiet des Bauleitplanentwurfs; daher sollten, falls nicht bereits geschehen, auch die jeweils zuständigen Stellen bei der Aufstellung des Bauleitplans beteiligt werden: Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen (Luftamt Nordbayern).</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der betroffenen Bauleitplanentwürfe mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.</p>	<p>Das Luftamt Nordbayern war im Verfahren beteiligt und hat <u>keine Einwände oder Anregungen</u> vorgetragen.</p>
<p>Regionaler Planungsverband Würzburg Schreiben vom 15.01.2021</p>	
<p>Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen soll im Bereich der <u>von Bahnbetriebszwecken freigestellten Trasse der ehemaligen Steigerwaldbahn insbesondere der Bau des Abschnitts III der Nordtangente sowie die Anbindung der Zufahrt Nord des Technologieparks ConneKT an die Staatsstraße 2272</u> neu geplant werden.</p> <p>Der BP Nr. 106 „conneKT Technologiepark“ wird dafür um ca. 3,61 ha erweitert. Teilbereiche der Erweiterung betreffen auch Flächen des BP Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ und geringfügig auch des BP Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport“. Diese werden in den BP Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ integriert. Im Bereich der neu gestalteten Zufahrt sind zudem ein <u>Regenrückhaltebecken sowie Ausgleichsflächen</u> geplant. Darüber hinaus sind einige <u>Ergänzungen an technischer Infrastruktur</u> innerhalb des Plangebietes (u. a. eine Trafostation) sowie einige Änderungen in den Festsetzungen des BP Nr. 106 vorgesehen, u. a. die <u>Ermöglichung längerer Gebäudekubaturen in den Teilgebieten GE8 und GE9</u> im südlichen Bereich des BP Nr. 106.</p> <p>Der Regionale Planungsverband Würzburg erhebt dagegen in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Wir weisen aber vorsorglich auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden <u>regionalen Grünzug Etwashausen</u> hin (vgl. Ziele 7.1.4 LEP 1 und B II 2.2 RP 2) und bitten Sie, weiterhin die bisherigen Baugrenzen insbesondere im Bereich GE9, denen wir mit Stellungnahme vom 01.09.2014 zugestimmt hatten, einzuhalten.</p>	<p>Die Anmerkungen zum Regionalen Grünzug und die Hinweise auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen der Baugrenzen, insbesondere in GE9, die sich nachteilig auf den regionalen Grünzug auswirken könnten, waren nicht Inhalt der 2. Änderung und Erweiterung des BPlans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ (...), zu dem hier Stellung zu nehmen war.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Staatliches Bauamt, Würzburg Schreiben vom 31.01.2020</p>	
<p>Anbauverbot Im Flächennutzungsplan ist die <u>20m-Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) und die 40m-Anbaubeschränkungszone (Art. 24 Abs. 1 bzw. 2 BayStrWG)</u> darzustellen. Die Anbauverbotszone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p>	<p>Auf die Darstellung der <u>Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone</u> entlang der Staatsstraße wird im Flächennutzungsplan – wie bisher im gesamten Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen - aus Gründen Einheitlichkeit und des Detaillierungsgrades der Darstellung des Planwerkes weiterhin verzichtet.</p> <p>Im Übrigen sind im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ (...) keine Bauflächen entlang der Staatstraße betroffen, für die diese Darstellung von Belang wäre.</p>
<p>Bauabstände und Bepflanzung Wegen der Bedeutung der Staatsstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße ist hier grundsätzlich die <u>20 m – Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG) von allen baulichen Anlagen</u> freizuhalten. Der vorliegende Plan berücksichtigt dies.</p> <p>Mit der teilweisen Lage des Bepflanzungsstreifens in der 20 m - Zone besteht Einverständnis, wenn ein <u>Mindestabstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße</u> eingehalten wird. Wegen der Nähe zur Staatsstraße ist jedoch die Art der Bepflanzung mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.</p> <p><u>Bepflanzungen auf der Kreisverkehrsinsel sind feste Hindernisse und stellen ein Verkehrssicherheitsrisiko dar.</u> Daher werden diese zunächst grundsätzlich abgelehnt. Eine evtl. Gestaltung der Verkehrsinsel ist in einer <u>separaten Vereinbarung mit dem StBA Würzburg zu regeln.</u></p>	<p>Aus einschlägigen Regelwerken (RPS 2009) lässt sich bei einer beabsichtigten Trassierungsgeschwindigkeit max. 70 km/h ein pauschaler Abstand von 10 m zwischen Fahrbahnrand und Baumpflanzung nicht ableiten. Er liegt bei ebenem Gelände und bei anzunehmenden Fahrgeschwindigkeiten zwischen 60 und 70 km/h bei mind. 4,5 m und im Falle von Böschungen bei ca. 7,5 m.</p> <p>Insofern sind diesbezügliche Planänderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans nicht veranlasst.</p> <p>Eine Überprüfung der Pflanzabstände und der geplanten Baumpflanzungen, auch im Bereich des Kreisverkehrs, erfolgt mit der Konkretisierung der technischen Planung zum Straßenbau und wird dort mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.</p>
<p>Emissionen/Straßenverkehrslärm Auf die von der St 2272 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.</p> <p><u>Notwendige Lärmschutzmaßnahmen müssen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein.</u> Vom Straßenbaulastträger können auch <u>zukünftig keine Lärmschutzmaßnahmen übernommen</u> werden (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).</p>	<p>Eine Lärmbetrachtung wurde im Zuge der technischen Planungen zum Straßenbauvorhaben durchgeführt. Dabei wurde gutachterlich in mehreren Varianten untersucht und dargelegt (vgl. IFB Wolfgang Sorge: Schallimmissionschutztechnische Untersuchungen gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV, 19.09.2019) dass selbst bei der inzwischen verworfenen Verschiebung des Kreisverkehrs nach Norden rechnerisch lediglich leicht erhöhte, jedoch nicht wahrnehmbare (< 3 dB(A)) Verkehrsgerschimmisionen sehr kleinräumig im unmittelbaren Zufahrtbereich in das Plangebiet des BPlans Nr. 104 zu verzeichnen gewesen wären.</p> <p>Im Ergebnis ist jedoch festzustellen, dass „die zulässigen Orientierungswerte tags/nachts gemäß DIN 18005 innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 104 während der Beurteilungszeiträume tags und nachts bei allen untersuchten Varianten im Bereich der Wohn- und gewerblich genutzten Gebäude durch die Verkehrsgerschmisse eingehalten werden.“</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>„... An allen Immissionsorten führt selbst eine Verdoppelung des zu Grunde gelegten Verkehrs auf den betrachteten Straßen nicht zu Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte bzw. Auslösewerte“ (WÖLFEL 2014).</p> <p>So wurden auch die gegenüber dem im Urplan (2015) und im Schallgutachten (IB Wölfel 2014) verwendeten, inzwischen leicht erhöhten Verkehrszahlen (Generalverkehrsplan) in die Betrachtung einbezogen und bewertet.</p> <p>Insofern lassen sich erhebliche Nachteile und Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen aus Lärmimmissionen infolge der geringfügigen Verlagerungen der Verkehrsflächen nicht ableiten.</p> <p>Über die bereits im rechtskräftigen BPlan Nr. 104 nördlich der Staatsstraße ggf. geregelte Maßnahmen des baulichen Schallschutzes hinaus, sind keine weiteren oder zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p>
<p>Verkehrliche Erschließung Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung erfolgt ein verkehrsgerechter Ausbau der bestehenden privaten Straßenanbindungen (ungeregelte Sondernutzungen) an die St 2272 gemäß dem vorgelegten Verkehrsgutachten (Anlage zum Bebauungsplan). Die bisherigen Einmündungen werden durch die Stadt zu öffentlichen Verkehrsflächen gewidmet. Ebenso erfolgt eine Anpassung der Einmündung Großlangheimer Straße Nord. Am Knotenpunkt Nord ist entsprechend dem Lageplan (Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Str. Nord“) ein Kreisverkehr, am Knotenpunkt Ost, eine Linksabbiegespur vorgesehen. Die Planungen wurden im Vorfeld mit uns abgestimmt. Mit den Knotenpunktformen besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir weisen jedoch darauf hin, dass gemäß dem Verkehrsgutachten bei voller Belegung des Gewerbe-, Industriegebietes die Anbindungen an die St 2272 nicht mehr leistungsfähig sind. <u>Notwendige, verkehrstechnisch erforderliche Umbauten sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers/Stadt Kitzingen zu veranlassen.</u> Über den verkehrsgerechten Bau der neuen Einmündungen wurden bereits in der Vergangenheit Vereinbarungen über Art, Umfang und Kostentragung mit dem Straßenbaulastträger abgeschlossen. Die Anbindung Knotenpunkt Ost wurde umgesetzt und abgelöst. Am Knotenpunkt Nord sind Anpassungen des Kreisverkehrs vorgesehen. Diese wurden dem Grunde nach im Vorfeld mit uns abgestimmt.</p>	<p>Die Hinweise zur verkehrlichen Erschließung und zur jeweiligen Kostenträgerschaft beim verkehrsgerechten Ausbau von Anschluss- und Knotenpunkten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Detailabstimmungen und Vereinbarungen über Art, Umfang und Kostentragung zwischen Staatlichem Bauamt, Stadt Kitzingen und ggf. Vorhabenträger sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, zu dem hier Stellung zu nehmen war.</p> <p>Entsprechende Regelungen werden außerhalb dieses Verfahrens getroffen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Bzgl. der Anpassung Einmündung Großlangheimer Straße Nord ist noch eine Vereinbarung abzuschließen. Detailabstimmungen und evtl. Änderungen in der bestehenden Vereinbarung sind noch vorzunehmen. Kostenträger für den Ausbau der Einmündungen ist die Stadt Kitzingen gem. § 14 Abs. 4 BayStrWG. Die Kosten für die Erneuerung und Unterhaltung der Mehrflächen für den Kreisverkehr sind dem Straßenbaulastträger in einer einmaligen Zahlung abzulösen.</p>	
<p>Sicht Das Sichtdreieck an der Zufahrt Ost ist richtig dargestellt. Das <u>Sichtdreieck an der Großlangheimer Straße Nord</u> ist noch zu ergänzen.</p>	<p>Die Darstellung des Sichtdreiecks wird aus dem rechtskräftigen BPlan Nr. Nr. 84 entsprechend nachrichtlich übernommen bzw. angepasst.</p>
<p>Entwässerung Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehenden Straßenentwässerungsanlagen sind zu belassen bzw. entsprechend umzubauen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.</p>	<p>Die geplante Straßenbaumaßnahme und ihre Entwässerung (RÜB) ist wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung. Hinweise auf die Straßenentwässerungsanlagen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits enthalten (vgl. textliche Hinweise Ziff. 8 ff.) und haben weiterhin Gültigkeit.</p>
<p>Werbeanlagen Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16.10.2002 IC4 / IIB2 / 1184 - 3612.333 -13 Kra „Straßenverkehrsrecht, Straßenrecht, Bauordnungsrecht, Werbung an Autobahnen, Bundesstraßen und Staatsstraßen“, das auch an die Landratsämter und Städte/Gemeinden verteilt wurde, zu behandeln. Im Bebauungsplan sollte festgesetzt werden, dass Werbeanlagen gesondert, mit Vorlage detaillierter Pläne zu genehmigen sind. Grundsätzlich sind innerhalb der 20 m - Anbauverbotszone zur Staatsstraße keine Werbeanlagen zulässig.</p>	<p>Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits getroffenen Regelungen zu Werbeanlagen (vgl. bauordnungsrechtliche Vorschriften Ziff. 6 ff) sind ausreichend und haben weiterhin Gültigkeit.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Schreiben vom 26.01.2021</p>	
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es aufgrund der <u>komplexen Altlastensituation</u> im Planbereich erforderlich, Folgendes im Bebauungsplan festzusetzen (s. Textliche Festsetzungen zum Entwurf / 22.10.2020 / S. 15 / 2. Kontaminationsverdacht): „Bei jedem Bauvorhaben und jeder Nutzungsänderung ist durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG die <u>Altlastensituation</u> mit den bekannten KV-Flächen und den dazu gehörenden Grundwasser- und Bodenluftmessstellen abzugleichen. Die Untersuchungsergebnisse mit den sich daraus ergebenden Anforderungen sind dem Bauamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg <u>unaufgefordert vorzulegen</u>“.</p>	<p>Die Hinweise der Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg beziehen sich auf Regelungen, die nicht Gegenstand der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, zu dem hier Stellung zu nehmen war, sind. Dem Urplan in der Fassung vom 15.03.2015 liegen umfassende Untersuchungen zur Altlastensituation und den daraus abzuleitenden Sanierungs- oder Schutzmaßnahmen im Plangebiet bei. Darauf wird in den entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen Bezug genommen. Diese besitzen weiterhin und unverändert Gültigkeit und sind zu beachten.</p>
<p>Ebenso ist aus fachlicher Sicht auf Seite 7 der o. g. textlichen Festsetzungen unter Nr. 7.1 festzulegen, dass durch eine geeignetes Büro die <u>Bewirtschaftung von 10 % Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen und unaufgefordert dem Bauamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vorgelegt wird.</u></p>	