



STADT KITZINGEN | BEBAUUNGSPLAN NR. 32
„SCHWARZACHER STRASSE OST“ - 8. ÄNDERUNG
UND ERWEITERUNG
mit
53. 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 08.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. Änderung und Erweiterung mit 53. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen und die Umweltprüfung nach § 2a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat den Vorentwurf des Bebauungsplans und den Vorentwurf der 53. Flächennutzungsplanänderung in seiner Sitzung am 08.12.2022 zur Kenntnis genommen und 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 des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. Änderung und Erweiterung mit 53. Änderung des Flächennutzungsplans in der jeweiligen Fassung vom 28.11.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.01.2023 bis einschließlich 15.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Aus der Bevölkerung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 11.01.2023 über den Vorentwurf des Bebauungsplans und der 53. Änderung des Flächennutzungsplans in der jeweiligen Fassung vom 28.11.2022 informiert und um eine Stellungnahme bis zum 15.02.2023 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	14.02.2023	keine
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	12.01.2023	keine
Bayer. Bauernverband	14.02.2023	keine
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ	24.01.2023	Hinweise
Bayernwerk Netz GmbH	14.02.2023	keine
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen	-	-
Deutsche Telekom Technik GmbH	09.02.2023	keine
Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management	09.02.2023	Hinweise
Ericsson Services GmbH	11.01.2023 / 01.02.2023	keine
Fergas Service & Management GmbH & Co. KG	(s. Stn. PleDOC vom 25.01.2023)	keine
Fernwasserversorgung Franken	12.01.2023	Hinweise
Freiwillige Feuerwehr Kitzingen	19.01.2023	Hinweise
Gasversorgung Unterfranken GmbH	(s. Stn. Bayernwerk vom 14.02.2023)	keine
Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	15.02.2023	keine
Handwerkskammer für Unterfranken	15.02.2023	keine
Kreisjugendring Kitzingen	-	-
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	-	-
Landratsamt Kitzingen - ÖPNV	13.02.2023	keine
Landratsamt Kitzingen - Kommunale Abfallwirtschaft	13.02.2023	Hinweise
Landratsamt Kitzingen - Gesundheitsamt	13.02.2023	keine
Landratsamt Kitzingen - Technischer Umweltschutz	13.02.2023	Hinweise/ Anregungen

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Landratsamt Kitzingen - Bodenschutz	13.02.2023	keine
Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde	13.02.2023	Hinweise/ Anregungen
Landratsamt Kitzingen - Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft	13.02.2023	Hinweise
Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat	-	-
Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen	-	-
Markt Großlangheim	-	-
Markt Schwarzach	-	-
N-ERGIE Netz GmbH	31.01.2023	keine
PLEdoc GmbH	25.01.2023	keine
Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern	12.01.2023	keine
Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern	02.02.2023	Hinweise
Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde	14.02.2023	Hinweise
Regionaler Planungsverband Würzburg	15.02.2023	Hinweise
Staatliches Bauamt Würzburg	13.01.2023	keine
Stadt Dettelbach	-	-
Stadt Kitzingen - SG 63 Tiefbau	-	-
Stadt Kitzingen - SG 30 Recht	-	-
Stadt Kitzingen - SG 31 Sicherheit u. Ordnung	-	-
Stadt Mainbernheim	-	-
Stadtheimatpfleger	-	-
VG Iphofen - Gemeinde Rödelsee	12.01.2023	keine
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	14.02.2023	keine
Wasserbeschaffungsverband Albertshofen	26.01.2023	Hinweise/ Einwendungen/ Anregungen
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	13.03.2023	Hinweise/ Einwendungen/ Anregungen

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 53. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben wurde, ist davon auszugehen, dass die eingegangenen Stellungnahmen sich sowohl auf die 53. Änderung des Flächennutzungsplans als auch auf den Bebauungsplan beziehen. Entsprechend gilt dies für die jeweiligen Abwägungsvorschläge.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Denkmalpflege	
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Vorhabenplanung/ -ausführung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan wird um einen textlichen Hinweis auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG ergänzt.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Ver- und Entsorgung	
Die <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> weist darauf hin, dass um die Richtfunktrasse zu jedem Zeitpunkt der Mindestabstand von ca. 15 m in dreidimensionaler Ausrichtung von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Richtfunktrassen der Deutschen Telekom befinden sich nicht in der Nähe des Plangebiets.
Die <u>Fernwasserversorgung Franken</u> weist darauf hin, dass für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Beachtung einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008, verwiesen.	Es bestehen keine Einwände. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist aufgrund der geplanten Nutzung als Lagerfläche jedoch keine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich; bei Bedarf wird eine Versorgung über das bestehende Betriebsgrundstück erfolgen.
<p>Die Freiwillige Feuerwehr Kitzingen weist auf Folgendes hin:</p> <p><u>1. Brandschutz</u> Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen auf dem Grundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungszwecke gewährleistet sein. 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. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. 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. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschränke, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden bei den Stellungnahmen zu den entsprechenden Bauprojekten vorgebracht.</p> <p><u>2. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage</u> Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein. Hierzu ist die bestehende Hydrantenleitung mit Überflurhydranten in ausreichender Zahl und Dimensionierung auszustatten. Die bereitzustellende Löschwassermenge 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 Löschwasserzister-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Objektplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt. Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz besteht zurzeit die Möglichkeit, den Grundschutz für die betreffenden Abschnitte gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu entnehmen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>ne nach DIN 14230 (Unterirdische Löschwasserbehälter) mit einem entsprechenden Volumen zu errichten.</p> <p>Das <u>Landratsamt Kitzingen - kommunale Abfallwirtschaft</u> weist darauf hin, dass die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014, zu beachten ist. Insbesondere sind 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.</p> <p>Das ausgewiesene Grundstück grenzt lt. Bebauungsplan direkt an die Heinrich-Huppmann-Straße und dürfte daher gut anfahrbar sein. Nichtsdestotrotz wird auf folgende Hinweise zur Erreichbarkeit für die kommunale Abfallsammlung hingewiesen:</p> <p>Die Verkehrsflächen sind so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammelungs- 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.</p> <p>Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.</p> <p>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).</p> <p>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 Abfallsam-</p>	<p>Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Erweiterung und Nutzung der neuen Gebäude als überwiegende Lagerflächen fallen keine zusätzlichen Abfälle an. Die Abfallsammelgefäße werden daher auch weiterhin auf dem bestehenden Betriebsgrundstück zur Abfuhr bereitgestellt, entsprechend der bisherigen Vorgehensweise.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>melfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.</p> <p>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>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>Wendekreis / Wendeschleife</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 ○ <u>Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m</u> ○ Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, 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 zugrunde zu legen. 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>Der <u>Wasserbeschaffungsverband Albertshofen</u> weist darauf hin, dass das Grundstück mit der Fl.Nr. 5255/2 an das Brauchwassernetz des Wasserbeschaffungsverbandes angeschlossen ist. Hierzu führt die Hauptversorgungsleitung DN 150 PVC auf einer Tiefe von 1 m - 1,20 m entlang der Heinrich-Huppmann-Straße durch das Grundstück. Diese Leitung darf keinesfalls überbaut werden. Auch eine Bepflanzung dieses Bereichs mit Dauergehölzen und Bäumen</p>	<p>Die Leitung des Wasserbeschaffungsverbandes Albertshofen verläuft auch bereits unter Teilen des bestehenden Betriebsgrundstücks (Verkehrsflächen, Stellplätze). Eine Überbauung der Wasserleitung ist auch auf der Erweiterungsfläche nicht beabsichtigt bzw. zulässig (Verlauf der Leitung außerhalb der Baugrenzen). Für Bereiche, in denen die Wasserleitung unterirdisch verläuft und die mit schwerem Fahrzeug befahren wer-</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>ist nicht erlaubt. Sollte dieser Bereich mit schwerem Fahrzeug befahren werden, ist eine ausreichende Schutzbedeckung der Wasserleitung vorzusehen. Gleiches gilt für die Fl.Nr. 5248/2 der als Flurweg dient und ebenfalls in diesem Bereich von unseren Versorgungsleitungen durchquert wird.</p>	<p>den, wird eine ausreichende Schutzbedeckung bei der Vorhabenplanung/ -ausführung berücksichtigt. Die Standorte der festgesetzten Pflanzgebote entlang der Heinrich-Huppmann-Straße werden angepasst, sodass ausreichende Abstände zur Wasserleitung eingehalten werden; ergänzend wird zudem in den textlichen Hinweisen auf die einzuhaltenden Abstände verwiesen. Die in den Lageplänen des Wasserbeschaffungsverbands eingezeichnete Brauchwasserleitung wird im Bebauungsplan als zeichnerischer Hinweis ergänzt.</p>
<p>Das <u>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</u> weist hinsichtlich des Trink- und Grundwasserschutzes darauf hin, dass von der Planung kein Wasserschutzgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen ist. Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind als allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 (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>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 (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; im Bebauungsplan werden in den textlichen Hinweisen entsprechende Verweise, u. a. auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 1 WHG, aufgenommen.</p>
<p>Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung verweist das <u>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</u> darauf, dass eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung sichergestellt sein muss. In der weiteren Planung sind genauere Angaben zur abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes zu machen.</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung berücksichtigt. Grundsätzlich wird die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das Plangebiet durch Anschluss an die Entsorgungsanlagen im Betriebsgrundstück sichergestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält verpflichtende Vorgaben zur Begrünung von Gebäuden und den unbebauten Grundstücksflächen, wodurch Niederschlagswasser zurückgehalten wird. Dieser Rückhalt wird ebenfalls durch den verpflichtenden Einbau einer Zisterne gefördert, sodass maximal lediglich eine gedrosselte Wassermenge in den Kanal geleitet wird.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.</p> <p>Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Es ist zu prüfen, ob die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) oder zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) erfüllt werden. Bei der Planung erforderlicher Anlagen ist das aktuelle Regelwerk zugrunde zu legen.</p> <p>Handelt es sich um eine Einleitung mit Erlaubnispflicht, 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>Vor der Erschließung sind für die berührten wasserrechtlichen Tatbestände (z. B. Versickerung, Einleitung in ein Oberflächengewässer) die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen mit den entsprechenden Nachweisen beim Landratsamt Kitzingen zu beantragen.</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>Im Bebauungsplan wird auf die zu berücksichtigenden Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden nicht beschichtete Metalldächer oder in ähnlicher Weise behandelte Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer ausgeschlossen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Technischer Umweltschutz	
<p>Das <u>Landratsamt Kitzingen - Technischer Umweltschutz</u> weist darauf hin, dass der Heinrich-Huppmann-Straße gegenüberliegend Wohngebäude vorhanden sind, auf die Rücksicht zu nehmen ist.</p> <p>Für diese schutzbedürftigen Nutzungen ist der anzusetzende Schutzgrad rechtsverbindlich anzugeben. Die dortige städtebauliche (Fehl-)Entwicklung mit dem umgebenden Industriebetrieb eines Anlagenbauers (Brauereianlagen) ist als „Vorbelastung“ zu berücksichtigen, will man die Gegebenheit keiner stadtplanerischen (Konflikt-)Lösung zuführen.</p> <p>Dies gilt in ähnlicher Weise für das Einzelwohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 5323 im Außenbereich.</p> <p>In dem gesamten Stadtquartier, mit dem großflächigen Anlagenbau-Unternehmen und den im Bebauungsplangebiet „Schwarzacher Straße Ost“ überwiegend ausgewiesenen Industriegebietsflächen, wäre bereits über einen längeren Entwicklungszeitraum eine weit geringere Einschränkung für gewerbliche Flächen, insbesondere für die Ausweisung von Industriegebiet, denkbar gewesen.</p> <p>Lösungen dieses städtebaulichen Spannungsfelds könnten hingegen wieder mehr an entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten offerieren.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Zur Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wurde ein Gutachten zur Geräuschkontingentierung für das Plangebiet erstellt.</p> <p>Darin sind die der Heinrich-Huppmann-Straße gegenüberliegenden Gewerbeflächen mit Wohngebäuden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet berücksichtigt.</p> <p>Das nördlich des Plangebiets gelegene Einzelwohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 5323 ist ebenfalls im Gutachten berücksichtigt (Lage im Außenbereich - Schutzanspruch eines Misch- bzw. Dorfgebiets).</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Vorbelastungen werden im Bebauungsplan-Entwurf entsprechende Geräuschkontingente festgesetzt, deren Einhaltung im Rahmen der geplanten Nutzung auch möglich ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Bodenschutz	
<p>Das <u>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</u> verweist auf den vorsorgenden Bodenschutz und § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), wonach bei Einwirkungen auf den Boden die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen so weit wie möglich zu vermeiden sind. Wichtige, gesetzlich geschützte Bodenfunktionen sind u. a.: Lebensraum, Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, Rückhalte- und Filtervermögen für Schadstoffe, Säurepuffer sowie natürliche Ertragsfähigkeit.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz fängt bei der Planung an. Folgende Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes sollten dabei berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme von Böden auf ein unerlässliches Maß beschränken. • Inanspruchnahme auf Flächen mit vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktion lenken. • Beeinträchtigungen von Bodenfunktion vermeiden. • Stoffliche und nichtstoffliche Bodenbelastungen vermeiden durch Bodenmanagement und bodenkundliche Baubegleitung. <p>Nach der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich beim Planbereich um Ackerland. Es werden somit alle gesetzlich geschützten Bodenfunktionen erfüllt. Vor der Zerstörung dieser Bodenfunktionen durch Bebauung (Verdichtung) und Versiegelung ist deshalb vorab zu prüfen, inwieweit auf eine Inanspruchnahme dieses Bodens verzichtet und die Planung an anderer, im Hinblick auf die Bodenfunktion weniger wertvoller Stelle oder auf andere Weise (Innenverdichtung, Nutzung von Leerständen) realisiert werden kann.</p> <p>Es wird empfohlen im Rahmen der Umweltprüfung den negativen Einfluss auf das Schutzgut Boden zu betrachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Vorhabenplanung/ -ausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Der vorsorgende Bodenschutz wird in der Planung bereits wie folgt berücksichtigt: Da es sich bei der Planung um eine unmittelbare Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes handelt, stellt die Planung bereits eine vergleichsweise „sparsame“ Entwicklung dar, die zum einen Synergieeffekte im Betriebsablauf unterstützt und zum anderen einem vergrößerten Neubau an anderer Stelle vorzuziehen ist, welcher mit einer erheblich größeren Flächeninanspruchnahme u. a. durch Neuerschließung verbunden wäre. Die erforderliche Inanspruchnahme bisher un bebauter Ackerflächen wird durch den unmittelbaren Anschluss an das Betriebsgelände bereits minimiert und weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, u. a. durch zu begründende Flächenanteile, zu pflanzende Bäume und die wasser-durchlässige Gestaltung nicht befahrener Fläche, verringert.</p> <p>In der Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden - auch unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen u. a. durch Dünge- und Pestizideinträge - entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>Dem <u>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</u> sind im Planbereich weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Kitzingen und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Vorhabenplanung/ -ausführung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis auf das Vorgehen bei entsprechenden Bodenfunden ergänzt.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Grünordnung, Naturschutz, Eingriffsregelung	
<p>Das <u>Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde</u> weist hinsichtlich der <i>Änderung des Flächennutzungsplans</i> darauf hin, dass diesbezüglich aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich keine Bedenken bestehen, insbesondere dann nicht, wenn die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Erfordernisse beachtet und umgesetzt werden.</p> <p>Zum <i>Bebauungsplan</i> wird darauf verwiesen, dass keine Unterlagen zur Beurteilung der naturschutz- bzw. artenschutzfachlichen Betroffenheit vorliegen. Gegen die Ausweisung einer weiteren Gewerbefläche bestehen dort an dieser Stelle grundsätzlich keine Bedenken. Es ist jedoch für eine rechtssichere Abarbeitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich die Vorgaben des Baugesetzbuches zur Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG zu beachten und abzuarbeiten. Diese sind mit dem Entwurf vorzulegen.</p>	<p>Zum Entwurf der Bauleitpläne wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt. Deren Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet, sodass artenschutzrechtliche Vorgaben entsprechende Berücksichtigung finden. Zudem wird zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan die Eingriffsregelung abgearbeitet und die erforderlichen Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.</p>
<p>Weiter weisen die <u>Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde</u> und der <u>Regionale Planungsverband Würzburg</u> darauf hin, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 bzw. § 200 a Satz 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 um Mitteilung der Lage der externen Ausgleichsfläche gebeten. Eine Stellungnahme zu den externen Ausgleichsflächen bleibt bis zur Prüfung vorbehalten.</p>	<p>Die externe Ausgleichsfläche wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Wasserwirtschaftliche Belange	
<p>Das <u>Landratsamt Kitzingen - fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft</u> weist darauf hin, dass die Fläche überwiegend im Risikogebiet des Mains beim HQ₁₀₀ und vollständig im Risikogebiet beim HQ_{extrem} liegt. Weiterhin handelt es sich um eine Rückhaltefläche nach § 77 WHG.</p> <p>Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Soweit die Abwägung ergibt, dass entsprechende Gründe vorliegen ist der Verlust an Rückhalte- raum auszugleichen.</p> <p>Nach § 78b WHG gilt weiterhin: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.</p> <p>Aussagen zur Abwasserbeseitigung sind in den hier vorliegenden Unterlagen nicht enthalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens geschaffen werden. Das bestehende Betriebsgebäude liegt unmittelbar nördlich des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs des Bebauungsplans im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“. Durch die Planung kann der Standorterhalt des Unternehmens an einem bereits erschlossenen Standort dauerhaft gesichert, der Gewerbestandort Kitzingen gestärkt und Arbeitsplätze vor Ort gehalten werden. Eine Verlagerung des Betriebs an alternative Standorte mit der damit einhergehenden, deutlich umfangreicheren Flächeninanspruchnahme und nachteiligen Umweltauswirkungen wird vermieden. Im Interesse der Allgemeinheit erfolgt mit der Planung eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig werden durch eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2018) und durch einen volumen-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsverlustes angepasste und angemessene Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen.</p> <p>Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden wird insbesondere durch eine hochwasserangepasste Bauweise (minimal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe über der Wasserspiegellage HQ₁₀₀), der Zulässigkeit von Aufschüttungen bis zur Wasserspiegellage HQ_{extrem} (188,3 m üNN), sockellose Einfriedungen und den volumen-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsverlustes innerhalb des Plangebiets gewährleistet.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Baugebietes im ermittelten Überschwemmungsgebiet sind somit sowohl nach § 77 WHG als auch nach § 78b Abs. 1 WHG erfüllt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um diese Ausführungen ergänzt.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung der Erweiterungsflächen erfolgt über den Anschluss an das bestehende Betriebsgrundstück (nur anfallendes Regenwasser abzuleiten, sofern nicht zurückgehalten). Zum Entwurf des Bebauungsplans werden entsprechende Aussagen ergänzt.</p>
<p>Die <u>Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde</u> und der <u>Regionale Planungsverband Würzburg</u> weisen</p>	<p>Die Lage innerhalb der Hochwassergefahrenflächen des Mains wird durch die Planung wie folgt berücksichtigt:</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>aufgrund der Lage innerhalb des neu ermittelten Überschwemmungsgebietes des Mains (HQ 100) vorsorglich auf Folgendes hin:</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>Durch eine hochwasserangepasste Bauweise (u. a. Festsetzung der minimal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe über der Wasserspiegellage HQ₁₀₀) und den volumen-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsverlustes werden angepasste und angemessene Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen und die Risiken durch Hochwasser weitestmöglich verringert.</p> <p>Durch die Planung wird weder der Zugang zum Gewässer noch die Gestaltung von Uferbereichen beeinflusst.</p> <p>Der Stellungnahme der zuständigen wasserwirtschaftlichen Fachstellen wird besondere Bedeutung beigemessen.</p>
<p>Das <u>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</u> weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb der ermittelten Hochwassergefahrenfläche für ein 100-jährliches Hochwasserereignis und ein Extremereignis des Mains befindet. Bei einem 100-jährlichen Ereignis wird mit einer Wasserspiegellage von 186,9 m gerechnet.</p> <p>Das Plangebiet ist in seiner Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG). Die Vorgaben des § 78 Abs.2 und Abs.3 sind aus fachlicher Sicht zu beachten und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind insbesondere der funktions-, zeit- und umfangsgleiche Ausgleich des verlorengelassenen Retentionsraums sowie eine hochwasserangepasste Bauweise.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens geschaffen werden. Das bestehende Betriebsgebäude liegt unmittelbar nördlich des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs des Bebauungsplans im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“. Durch die Planung kann der Standorterhalt des Unternehmens an einem bereits erschlossenen Standort dauerhaft gesichert, der Gewerbestandort Kitzingen gestärkt und Arbeitsplätze vor Ort gehalten werden. Eine Verlagerung des Betriebs an alternative Standorte mit der damit einhergehenden, deutlich umfangreicheren Flächeninanspruchnahme und nachteiligen Umweltauswirkungen wird vermieden. Im Interesse der Allgemeinheit erfolgt mit der Planung eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig werden durch eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2018) und durch einen volumen-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsverlustes angepasste und angemessene Ausgleichs- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 1.6 und 9).</p> <p>Die Vorgaben des § 78 Abs. 2 und Abs. 3 für festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung im Sinne des Besorgnisgrundsatzes auch für das Plangebiet, das sich <u>nicht</u> innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets befindet, eingehalten. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Im Rahmen der Umweltprüfung wird sollte der Einfluss der Maßnahme auf den Hochwasserabfluss abgeschätzt werden.	Ausführungen ergänzt. Der Einfluss der Maßnahme auf den Hochwasserabfluss findet im Umweltbericht Berücksichtigung.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Bergrechtliche Belange	
<p>Die <u>Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern</u> weist darauf hin, dass altbergbauliche Relikte, die bei Baumaßnahmen angetroffen werden, zu berücksichtigen sind und das Bergamt Nordbayern zu verständigen ist.</p> <p>Weiter wird darauf verwiesen, 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>Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden textlichen Hinweis ergänzt.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Landes- und Regionalplanung	
<p>Darüber hinaus weist die <u>Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde</u> darauf hin, dass nach dem dortigen Planungs- und Bestandskartenwerk auch die folgende Festsetzung das Gebiet des Bauleitplanentwurfs betrifft, weshalb, falls nicht bereits geschehen, auch die jeweils zuständige Stelle bei der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt werden sollte: Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen (Luftamt Nordbayern).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Luftamt Nordbayern wurde ebenfalls bereits beteiligt, es wurden keine Einwände geäußert.</p>