

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Tabelle der eingegangenen Anregungen nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Beteiligung der Öffentlichkeit)

1. Beteiligte

Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13. Juli 2020 durch die Stadt Kitzingen ortsüblich bekanntgemacht und fand im Anschluss in der Zeit vom 27. Juli 2020 bis 28. August 2020 statt.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15. Juli 2020 am Verfahren beteiligt. Hierbei wurden die folgenden 32 Stellen angeschrieben und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 28. August 2020 gebeten.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden gebeten zu der Planung eine Stellungnahme abzugeben:

- | | |
|--|---|
| 1. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg | 16. Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau |
| 2. Amt für Vermessung, Breitband und Digitalisierung Würzburg, Außenstelle Kitzingen | 17. Stadt Dettelbach |
| 3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, Memmelsdorf | 18. Stadt Kitzingen, Sachgebiet Tiefbau |
| 4. Bayernwerk AG, Schweinfurt | 19. Stadt Kitzingen, Amt 3 - Rechts- und Ordnungsamt |
| 5. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kitzingen | 20. Stadt Kitzingen, Sachgebiet Bauverwaltung |
| 6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg | 21. Stadt Mainbernheim |
| 7. Freiwillige Feuerwehr Kitzingen | 22. Stadt Ochsenfurt |
| 8. Gemeinde Großlangheim | 23. Stadtheimatspfleger |
| 9. Gemeinde Schwarzbach, Gemeinde Hörblach | 24. Uniper Kraftwerke GmbH |
| 10. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt | 25. VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee |
| 11. Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Stadtplanung | 26. VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld |
| 12. Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat | 27. VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried |
| 13. Licht-, Kraft- und Wasserwerke, Kitzingen | 28. VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen |
| 14. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde | 29. VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn |
| 15. Regionaler Planungsverband, Region Würzburg | 30. VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim |
| | 31. VG Marktbreit, Stadt Marktsteft |
| | 32. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Aschaffenburg |

2. Gesamtabwägung

Seitens der Öffentlichkeit gingen während der Auslegungszeit zwei Stellungnahmen ein.

Seitens der Behörden und der TÖB gingen 14 Stellungnahmen ein, von denen in 6 Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In 8 Schreiben wurden Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht. Nachträgliche Stellungnahmen wurden von zwei Stellen abgegeben. Zur Abstimmung und Absicherung der Planungen hinsichtlich des Umgangs mit den Kelleranlagen wurde nochmals Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufgenommen. Woraufhin dieses eine Stellungnahme der Bodendenkmalpflege nachreichte. Während das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg von sich aus den Kontakt gesucht und angefragt hat, ob eine nachträgliche Stellungnahme noch möglich sein.

Diese wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Hinweise und Vorschläge, die andere Stellen betreffen, wurden an diese weitergeleitet.

Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht.

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

3. Zusammenfassende Darstellung der einzelnen Stellungnahmen

Im Folgenden sind zusammenfassend die einzelnen eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und die daraus resultierenden Handlungen im Rahmen der Bebauungsplanung.

lfd. Nr.	Name	Schreiben vom	Anregungen/Hinweise	Würdigung / Beschlussvorschlag
<i>Behörden und Träger öffentlicher Belange</i>				
1	Freiwillige Feuerwehr Stadt Kitzingen – Herr Stadtbrandinspektor Gernert	22.07.2020	<u>1. Brandschutz</u> Geplante Straßen, Zufahrten und Aufstellflächen müssen für eine Achslast von mind. 12 Tonnen ausgelegt sein, Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen. <u>2. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage</u> Die vorhandene Hydrantenleitung ist zu erweitern und mit Überflurhydranten in ausreichender Zahl und Dimensionierung auszustatten. Der Grundsatz ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für 1600 l/min bzw. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Kann die benötigte Löschwassermenge nicht über Hydranten erbracht werden, so ist auf dem Areal eine Löschwasserzisterne nach DIN 14230 (Unterirdische Löschwasserbehälter) mit einem Volumen von mind. 192 m³ zu errichten.	Kenntnisnahme Punkte 1 und 2 sind nicht Bestandteile der Bauleitplanung, sondern müssen im Zuge der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt werden.
2	Staatliches Bauamt Würzburg, Straßenbau	27.07.2020	Keine Stellungnahme erforderlich, die Maßnahme ist bereits intern abgestimmt.	Kenntnisnahme
3	Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde	05.08.2020	Keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf das im Osten randlich betroffene Überschwemmungsgebiet des Mains der Stellungnahme der Wasserwirtschaftsbehörden (vgl. Grundsatz 7.2.5 LEP und Ziel B I 3.1.3 Regionalplan Region Würzburg), hinsichtlich der betroffenen Bau- und Bodendenkmäler der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde (vgl. Grundsatz 8.4.2 LEP und B II 6.5 Regionalplan Region Würzburg) besondere Bedeutung zukommt. Da die externe Ausgleichsfläche für den Artenschutz noch nicht lagegenau festgesetzt ist, bleibt außerdem eine diesbezügliche Stellungnahme vorbehalten (s. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB).	Kenntnisnahme Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Stadt Kitzingen als Untere Denkmalschutzbehörde wurde zum Verfahren ebenfalls gehört. Für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich werden insgesamt 6.300 m² des Flurstücks Nr. 2510 Gemarkung Kitzingen mit entsprechenden Maßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen werden vor Beginn von Bau-/Erschließungsmaßnahmen durchgeführt (CEF-Maßnahmen). Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
4	Stadt Dettelbach	05.08.2020	Keine Einwände.	Kenntnisnahme
5	Gemeinde Rödelsee	06.08.2020	Keine Einwände.	Kenntnisnahme
6	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.08.2020	Keine Einwände. Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien des Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.	Kenntnisnahme Die Belange werden auf Ebene der Bauleitplanung / Bauausführung beachtet.

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Zum Zweck der Koordinierung wird um die rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden, gebeten.	
7	Stadt Ochsenfurt	13.08.2020	Keine Einwände.	Kenntnisnahme
8	Regionaler Planungsverband Würzburg	13.08.2020	Keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf das im Osten randlich betroffene Überschwemmungsgebiet des Mains der Stellungnahme der Wasserwirtschaftsbehörden (vgl. Grundsatz 7.2.5 LEP und Ziel B I 3.1.3 Regionalplan Region Würzburg), hinsichtlich der betroffenen Bau- und Bodendenkmäler der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde (vgl. Grundsatz 8.4.2 LEP und B II 6.5 Regionalplan Region Würzburg) besondere Bedeutung zukommt. Da die externe Ausgleichsfläche für den Artenschutz noch nicht lagegenau festgesetzt ist, bleibt außerdem eine diesbezügliche Stellungnahme vorbehalten (s. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB).	Kenntnisnahme Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Stadt Kitzingen als Untere Denkmalschutzbehörde wurde zum Verfahren ebenfalls gehört. Für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich werden insgesamt 6.300 m² des Flurstücks Nr. 2510 Gemarkung Kitzingen mit entsprechenden Maßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen werden vor Beginn von Bau-/Erschließungsmaßnahmen durchgeführt (CEF-Maßnahmen). Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
9	Landratsamt Kitzingen, Sachgebiet Stadtplanung	21.08.2020	<u>Immissionsschutz</u> Das Planvorhaben ist fachlich unerheblich. <u>Kommunale Abfallwirtschaft</u> 1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. 2. 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, (GUV-R 2113) müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können. 3. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können oder keine ausreichenden Wendemöglichkeiten (Wendekreis mit Durchmesser 22 Meter oder für 3-Achs-Fahrzeuge geeignete Wendehämmer) vorhanden sind, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter vorzusehen. Wendehämmer sind so zu realisieren, dass ein Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Ein- bis zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne des	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die genannten Punkte sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens und sollten bei der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		GUV-Regelwerks. Wendeanlagen haben einen Ausfahrradius von mindestens 10 m aufzuweisen. Der Wendepfadenrand muss frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten und sonstigen Einrichtungen von Elektrizitätsversorgern sein. 4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Kurvenradien müssen gewährleisten, dass diese von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ohne Rangieren durchfahren werden können. Bei kurviger Streckenführung (90-Grad-Kurve) ist ein Platzbedarf von mind. 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. 5. Verkehrsflächen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben und so ausgelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkflächen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Dabei sind mind. Die Schleppschablonen der EAE 85/95 anzuwenden. 6. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch gegen Umstürzen und Rutschen ausreichend Sicherheit gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Überhänge sind zu beachten. <u>Untere Naturschutzbehörde</u> <i>Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:</i> Auf dem Gelände des ehemaligen Von-Deuster-Parks soll das Staatsarchiv errichtet werden. Hierzu ist die Änderung des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2005 erforderlich. Zu dem Vorhaben wurden bereits mehrere Mailabstimmungen (z.B. auch im Scopingverfahren) vorgenommen. Die darin erarbeiteten Aussagen sind weitgehend in die Planung eingeflossen. Es liegen eine Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes und ein Umweltbericht (jeweils Stand vom Juni 2020) vor. Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung vom Januar 2020 in den Umweltbericht eingeflossen sind. Bei der Bewertung möglicher Umweltauswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. <i>Zur baurechtlichen Eingriffsregelung:</i> Für den Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 wurde eine externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 2510, Gemarkung Kitzingen, festgesetzt. Eine Teilfläche des Grundstückes ist dem Bebauungsplan „Holunderweg“ zugeordnet. Diese Fläche ist gestaltet, umgesetzt und im ÖFK eingetragen. Die restliche Fläche liegt zur Zeit brach bzw. wird einmal im Jahr gemäht oder gemulcht. Eine landwirtschaftliche Nutzung im engeren Sinn liegt nicht vor. Eine Umsetzung der	Kenntnisnahme Im Umweltbericht sind, soweit erforderlich, beim jeweiligen Schutzgut unter „Prognose bei Durchführung der Planung“ die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen benannt und bei der Gesamtbewertung berücksichtigt. Weiterhin sind im Kapitel 4 alle Maßnahmen tabellarisch aufgeführt. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß der Vorgaben aus dem alten Bebauungsplan und wird entsprechend den damaligen Vorgaben im aktuellen Bebauungsplan festgesetzt. Es wird eine Zeitvorgabe zur Umsetzung festgesetzt. Eine Neuberechnung findet nicht statt. Die Größe der Ausgleichsfläche bleibt bei 0,63 ha. Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des
--	--	--	--

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		Vorgaben aus dem alten Bebauungsplan kann nicht erkannt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den damaligen Vorgaben (Anlage 2, Büro arc.grün) noch herzustellen. Weitere Ausgleichserfordernisse, im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung aus dieser 1. Änderung, bestehen nicht. Die Größe der Ausgleichsfläche (0,63 ha) könnte angepasst werden. Hierzu wäre jedoch eine Neubewertung der Situation nach Leitfaden – Umwandlung strukturreiches und rel. artenreiches Gebiet – laut Leitfaden: Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen – Kategorie II – in eine Parklandschaft, Überbauung durch Zufahrten, Wege, Archiv und Parkplatz – erforderlich. <u>Zur Grünordnung:</u> Im Grünbereich GB 7 sollte zur Entwicklung des „naturnahen“ Bereichs vor der Umgestaltung geprüft werden, in wie weit möglichst viele alte Strukturen erhalten werden können. Mit den Festsetzungen unter Punkt 8 besteht dem Grunde nach Einverständnis. Im Detail sind die folgenden Punkte zu beachten. <u>Zum besonderen Artenschutz:</u> Der besondere Artenschutz begründet sich auf § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG. <u>S. 9 ff Umweltbericht</u> Für die Herstellung der Gebäude und insb. auch der Parkanlage, deren Detailplanung durch einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen ist, sind umfangreiche Abholzungen und Rodungen erforderlich. Bäume und Sträucher (auch Brombeeren!) dürfen nur im Winterhalbjahr vom 1.10. bis 28.02. zurückgeschnitten oder gerodet werden. Das Fällen der Bäume bzw. der Rückschnitt etc. der Brombeeren ist durch eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Relevanz (Haselmäuse – Baumhöhlen – Fledermäuse etc.) zu überprüfen. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es bei der Entwicklung des Geländes zum Verlust einzelner, geeigneter Fledermaus- oder Haselmausquartiere kommt. Es sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Zur Einhaltung und Umsetzung der artenschutzrechtlich (§44 Abs. 1 und 5 BNatSchG) erforderlichen Vorgaben, z.B. gemäß Seiten 9 ff des Umweltberichts, ist immer eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Vor der anstehenden Sanierung des „Stollens“ (Tunnel) bzw. evtl. Unterhaltungsmaßnahmen der Keller sind diese auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Zu beachten ist auch, dass für die Außenbeleuchtung des Staatsarchivs Leuchtmittel zu wählen sind, die möglichst wenig Insekten anlocken, wie z.B. bestimmte LED oder Natriumhochdrucklampen. Hierzu sind die aktuellen Ergebnisse der Wissenschaft zu berücksichtigen. <u>Zauneidechse:</u>	Flurstücks. 2510 Gemarkung Kitzingen festgesetzt. Die Hinweise zur Grünordnung werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist unter den Textlichen Hinweisen Ziffer 4.1 Erhaltungsgebot bereits auf den Erhalt vorhandener Bäume verwiesen. Zur Verdeutlichung wird im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt, dass möglichst viele vorhandene Vegetationsstrukturen zu erhalten sind. Im Bebauungsplan wird der Text entsprechend angepasst. Kenntnisnahme Unter Ziffer 8.2.1 des Bebauungsplans und mehrfach wiederholt im Umweltbericht ist auf den Zeitraum von Gehölzrodungen und Vegetationsbeseitigungen verwiesen. Unter Ziffer 8.2.3g des Bebauungsplans ist eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Kenntnisnahme Unter Ziffer 8.2.3g des Bebauungsplans ist eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Unter Ziffer 8.2.2a des Bebauungsplans ist die Art der Beleuchtung festgesetzt. Im Umweltbericht ist mehrfach wiederholt darauf verwiesen.
--	--	--	---

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			Zur Vermeidung unmittelbarer Beeinträchtigungen von Zauneidechsen sind neben konfliktvermeidenden Maßnahmen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Vor Beginn von Bautätigkeiten wie Baufeldfreimachung oder Bodenbearbeitung sind im möglichen Rahmen alle Zauneidechsen und Schlingnattern auf dem Baufeld abzufangen und auf vorher vorbereitete Ersatzhabitate zu verbringen. Durch einen geeigneten Reptilienschutzzaun um das Baufeld des Staatsarchivs und des Parkplatzes ist eine Wiederbesiedelung zu verhindern. Für die herzustellende CEF-Maßnahme für die Zauneidechsenpopulation sollten die neuen Vorgaben „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse“ des LfU vom Juli 2020 verwendet und auf dieser Grundlage neu ermittelt und hergestellt werden. Es sollte versucht werden, die rel. kleine Zauneidechsenpopulation möglichst vor Ort – im Park – zu belassen und entsprechende Habitatstrukturen zu gestalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Ersatzlebensräume zu entwickeln. Die Ersatzfläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes herzurichten. <i>Amphibien:</i> Auf dem Gelände existiert eine Teichmolchpopulation. Diese Tierart ist gemäß der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, unterliegt jedoch nicht dem § 44 BNatSchG. Trotzdem sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, diese Tierart zu erhalten. Denn ohne eine Wasserfläche erlischt die gesamte Teichmolchpopulation innerhalb weniger Jahre. Zudem wird das gesamte, mittlerweile von der Natur zurückeroberte, Gebiet, wieder nahezu vollständig einer gärtnerischen Nutzung im weitesten Sinne –in Form einer Parkgestaltung – zugeführt. Geeignete Landlebensräume der Amphibien gehen nahezu vollständig verloren. Ein Zuschütten der Folienteiche ist deshalb ohne entsprechende (Ausgleichs-)Maßnahmen (Neugestaltung von (Folien-)Tümpeln auf dem Gelände z.B. in GB 6 / GB 7 – siehe auch Punkt 8.1.7 der Festsetzungen; oder eine adäquate Umsiedlung der Tiere auf Flächen außerhalb des Areals) nicht möglich. <i>Vogelarten:</i> Durch die Umgestaltung des Areals in eine mehr oder weniger Erholungs- oder Parklandschaft wird es Verschiebungen im Arteninventar der Vögel geben. Hecken- oder Saumbrüter wie Gelbspötter, Klappergrasmücke oder der Nachtigall werden wahrscheinlich ausfallen. Um ein möglichst großes Arteninventar zu erhalten – im Sinne von „Natur in der Stadt“ und der Erhaltung der Biodiversität – sollten alte Gebüschbereiche erhalten bleiben bzw. neue dichte Gebüsch mit heimischen Arten gepflanzt werden. <i>Weitere Tiergruppen:</i> Tagfalter, Heuschrecken und andere blütenbesuchende Insekten können durch die Anlage von Blühstreifen und Blumenwiesen – aus heimischen Pflanzen – gefördert werden. Dies erhöht die Attraktivität der Parklandschaft für Erholungssuchende im besonderen Maße und dient auch dem Artenschutz im weitesten Sinne (siehe auch Festsetzungen unter 8.1.3 c und f, 8.1.5).	Unter Ziffer 8.2.3c des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Umsiedelung von Zauneidechsen festgesetzt. Im Umweltbericht ist mehrfach wiederholt darauf verwiesen. Es ist vorgesehen im gesamten pot. Zauneidechsenlebensraum Tiere abzufangen. Auf Grund der neuen Vorgaben der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU vom Juli 2020 wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen neu ermittelt. Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden. Die Festsetzung Ziffer 8.2.3d wird angepasst . Die Teichmolchpopulation wird auf eine stadteigene planexterne Fläche umgesiedelt. Die Ziffer 8.2.3e des Bebauungsplans und der Umweltbericht werden entsprechend geändert. Es wird in der Satzung eingefügt, dass möglichst viele vorhandene Vegetationsstrukturen zu erhalten sind und Gebüsch mit heimischen Arten zu pflanzen sind. Unter Ziffer 8.1.3f des Bebauungsplans ist die Verwendung Insektenfördernder Ansaaten festgesetzt.
--	--	--	---	---

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<u>Zur Fläche (Punkt 2.3 Umweltbericht):</u> Die Fläche ist mehr als nur eine „ungenutzte Brachfläche“. Entsprechend dem vorangegangenen Berichten zum Arteninventar handelt es sich um einen mittlerweile wertvollen Lebensraum für Vögel, Reptilien und Amphibien u.a. mit Bäumen, Gebüsch, Freiflächen mit Gras- und Krautfluren und Brombeergebüsch etc.. Des Weiteren existieren eine alte Steinmauer und Folienteiche. Insgesamt ein struktur- und artenreicher Lebensraum am Ortsrand von Kitzingen. <u>Allgemeiner und spezieller artenschutzrechtlicher Ausgleich:</u> Hierfür kann die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2510 grundsätzlich verwendet werden, wobei eine Umsiedlung von Tieren möglichst ortsnahe erfolgen sollte (Zauneidechse, Amphibien). Das Grundstück Fl.Nr. 2394, Gmkg. Repperndorf, wird als Acker genutzt, ist zur Zeit im Vertragsnaturschutzprogramm und beherbergt eine seltene Ackerwildkrautart (Rundblättriges Hasenohr – Bupleurum rotundifolium – ca. 20 Flächen in Bayern), die bei Umgestaltungsmaßnahmen zu beachten ist (Weiterführung der extensiven Ackernutzung auf Teilflächen). Des Weiteren handelt es sich um einen trockenen Steilhang auf dem eine Umsiedlung von Amphibien nicht möglich erscheint. Für die Umsiedlung von Zauneidechsen ist dieses Grundstück jedoch sehr gut geeignet. Im Übergangsbereich des Grundstückes 2395, Repperndorf, zum Bach (Fl.Nr. 247, Repperndorf) könnten neu angelegte Tümpel für die Amphibien als Ersatzmaßnahme dienen. Besonders hervorzuheben ist die Auflistung „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ Punkt 4 Seite 16 ff Umweltbericht. Diese sollte bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Es ist festzustellen, dass der Umfang und der Detaillierungsgrad des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung Von-Deuster-Park“ nicht ausreichend sind. Die vorgenannten Erfordernisse sind, insoweit diese noch nicht berücksichtigt oder ausreichend festgesetzt sind, in den Entwurf einzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen. Insb. auch eine Neuberechnung des Ausgleichserfordernisses für die Zauneidechse und eine Überlegung zur Rettung der Teichmolche. Redaktionelle Fehler sind im Entwurf zu beheben.	Unter Ziffer 2.3 des Umweltberichtes ist das Schutzgut Fläche gemäß UVPG „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ abgehandelt. Im Schutzgut Fläche ist nicht die naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche zu behandeln, sondern die Flächeninanspruchnahme im Sinne des „Flächensparens“ zu bewerten. In diesem Sinne ist die Aussage, dass es sich um eine ungenutzte Brachfläche handelt korrekt. Für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich werden insgesamt 6.300 m² des Flurstücks Nr. 2510 Gemarkung Kitzingen mit entsprechenden Maßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen werden vor Beginn von Bau-/Erschließungsmaßnahmen durchgeführt (CEF-Maßnahmen). Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Alle Hinweise der Behörde sind im Bebauungsplan im Wesentlichen bereits enthalten. Neue Regelwerke werden berücksichtigt.
10	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH	27.08.2020	Es werden folgende Anregungen vorgebracht: 1. Der Energiebedarf der zukünftigen Anwesen wird über die neu zu errichtende Netzstruktur (HAS-Leitungen) in dem Planungsgebiet zur Verfügung gestellt. Die Versorgung mit den Energieträgern „Strom und Trinkwasser“ erfolgt über die vorhandene Netzstruktur in der Nordtangente, für die Erdgasversorgung ist die Netzstruktur in der Feldstraße zu nutzen. 2. Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist auf den „Grundschutz“ beschränkt, gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind Richtwerte für einen	Kenntnisnahme Punkte 1 bis 4 sind nicht Bestandteile der Bauleitplanung sondern müssen im Zuge der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt werden.

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			Löschwasserbedarf von 96 m³/h angegeben. Dieser Löschwasserbedarf kann über die vorhandene Netzstruktur im öffentlichen Bereich zur Verfügung gestellt werden, die vorgenannten Entnahmemengen beziehen sich auf die Netzkapazität des vorhandenen Trinkwassernetzes und nicht auf die Ausspeisemengen einzelner Hydranten. Löschwasserleitungen, die über der vorgenannten Löschwassermenge des bestehenden Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sie sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen. 3. Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Hierfür sind keine geltenden Rechtsverordnungen zu berücksichtigen. 4. Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden. Insbesondere das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist bei dem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.	
11	IHK Würzburg-Schweinfurt	28.08.2020	Keine Einwände.	Kenntnisnahme
12	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Schloss Seehof • 96117 Memmelsdorf P-2020-6278-1_S2	20.11.2020	BLfD bedankt sich für die Beteiligung. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache neben dem Betreff unser Referat und unser Aktenzeichen anzugeben. Nach dem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird darauf hingewiesen, 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. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Allerdings befindet sich im Bereich Ihrer Planung das Baudenkmal - D-6-75-141-234: Ehem. Brauereikelleranlagen, mit Futtermauern und Hohlweg, 19. Jh.; zu den Kellern gehörige Anlagen an Hindenburgring Nord, Mainstockheimer Straße und Feldstraße (=Schießhausweg). Somit könnten Belange der Baudenkmalpflege von Ihrer Planung betroffen sein. Wir haben Ihre Unterlagen an den zuständigen Kollegen, Herrn H.-Ch. Haas (Ref. A IV, BLfD), weitergeleitet. Die Baudenkmalpflege wird	Kenntnisnahme Ein Verweis auf Art 8 Abs. 1-2 findet sich unter Punkt 1.2 unter den III Textlichen Hinweisen.

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			Ihr Vorhaben ebenfalls prüfen und eine gesonderte Stellungnahme abgeben. Die Untere Denkmalschutzbehörde und der für die Bau- und Kunstdenkmalspflege zuständige Kollege erhalten einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.	
13	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat A IV Schloss Seehof 96117 Memmelsdorf	20.11.2020	Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen keine Einwände. Diese war bei der Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs intensiv beteiligt.	Kenntnisnahme
14	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	23.11.2020	zur vorgelegten Planung (Mischgebiet MI / Gesamtfläche: ~ 2,7 ha) nimmt das WWA aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: 1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz: Von der Planung ist kein Wasserschutzgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Als allgemeine Sorgfaltspflichten bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind 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. Bei hohen Grundwasserständen sind für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen, 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. Der Wasserversorger (LKW Kitzingen) ist zu dem Vorhaben zu hören. 2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz: Der Planbereich wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Abwasser wird der stadt eigenen Kläranlage zugeführt. Änderungen am bestehenden Entwässerungssystem lassen sich der vorgelegten Planung nicht entnehmen. Im Zuge von Umgestaltungen und Umnutzungen im Stadtbereich sollten ggf. notwendige Kanalsanierungsarbeiten umgesetzt werden. Soweit noch nicht vorhanden, sollte vorab eine diesbezügliche Überprüfung des Kanalnetzes durchgeführt werden. Es ist sicherzustellen, dass eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit gegeben ist. Fremdwassereinbrüche (z. B. Quell-, Drän- und Schichtwasser) im bestehenden Kanalnetz sind zu verschließen bzw. zu sanieren. Der Versiegelungsgrad im Planbereich sollte, wo möglich und vertretbar, minimiert werden (z. B. durch versickerungsfähige Beläge). Ergeben sich aufgrund der Planung Änderungen bei Versiegelungsgrad und Abwasseranfall, so sollte die Kanalisationsplanung aktualisiert werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Wasserversorger (LKW Kitzingen) hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben. Kenntnisnahme

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		3. Umgang mit Niederschlagswasser: Im Planbereich anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser sollte möglichst ortsnahe versickert werden. Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser sollte nicht mit häuslichem Abwasser vermischt und nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sollte angestrebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen (s. 8.1.7 / Textliche Festsetzungen). Bei Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die einschlägigen Regelwerke (insbesondere: DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117) zu beachten.	Kenntnisnahme Ein Wasserkonzept wurde beauftragt.
		4. Vorsorgender Bodenschutz: Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) regelt in §1, dass bei Einwirkungen auf den Boden die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen so weit wie möglich zu vermeiden sind. Vorsorgender Bodenschutz fängt bei der Planung an. Folgende Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes sollten dabei berücksichtigt werden: - 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.	Kenntnisnahme
		5. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen: Im Planbereich sind uns 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 und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.	Kenntnisnahme
		6. Überschwemmungsgebiet des Mains: Der östliche Rand des Planbereichs liegt mit einer Breite von rd. 20 im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains, Gewässer I. Ordnung. Die für Hochwasserschutzmaßnahmen und / oder hochwasserangepasste Bauweisen zugrunde zu liegende 100jährige Wasserspiegellage liegt bei rd. 186,4 mÜNN. Ein ausreichender Freibord ist zu berücksichtigen. Die Überschwemmungsgebietsgrenzen sollten in der Planung dargestellt werden. Zusätzlich besteht im 60-m Bereich zum Main eine Genehmigungspflicht nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz. Die Anforderungen des § 78 WHG „Bauliche Schutz-	Kenntnisnahme Die Überschwemmungsgebietsgrenzen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			vorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ sind zu beachten. Die Erfüllbarkeit der jeweiligen Anforderungen ist zu prüfen und nachvollziehbar zu begründen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von Klimaveränderungen auch größere, als das den Ermittlungen zugrunde gelegte 100jährige Hochwasser auftreten können. Auf die Informationen des im Internet zugänglichen Hochwasserrisikomanagementplans Main der Regierung von Unterfranken wird hingewiesen. 7. Hochwasser-Risikogebiet Main: Der unter 6. genannte Randbereich liegt mit einer Breite von rd. 30 m im HQextrem-Überschwemmungsgebiet (Risikogebiet). Nach dem Hochwasserschutzgesetz II v. 30.06.2017, in Kraft getreten am 05.01.2018, sind nach § 78 b WHG für dieses Risikogebiet bestimmte Anforderungen zu berücksichtigen: z. B. Berücksichtigung von Schutz von Leben und Gesundheit sowie Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Abwägung im Bauleitplan-Verfahren, hochwasserangepasste Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Das Hochwasserrisikogebiet (außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes) sollte ebenfalls nachrichtlich in die Planung übernommen werden.	Ein Hinweis auf § 78 WHG wird in die Hinweise übernommen: Dieser lautet wie folgt: 7. Überschwemmungsgebiet 7.1 Im Bereich des Überschwemmungsgebietes des Mains sind die Anforderungen des § 78 WHG „Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ zu beachten. Die Erfüllbarkeit der jeweiligen Anforderungen ist zu prüfen und nachvollziehbar zu begründen. Kenntnisnahme Das Hochwasserrisikogebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen
Öffentlichkeit				
12		09.08.2020	Es ist positiv, dass das Deustergelände mit dem Staatsarchiv genutzt werden soll. Die Überplanung des weiteren Bestandes ist allgemein immer schwierig. Die Ziele der Bauleitplanung werden mit „Sicherung der Strukturen und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten“ beschrieben. Mit der unveränderten Übernahme der alten Planung der Parzelle Mainstockheimer Str. 3 wird jedoch das Baurecht reduziert. In diesem Zusammenhang wird auf das Schreiben der Stadt vom 14.07.2004 6102/86/Lp-Zi. verwiesen. Es wird um folgendes gebeten: 1. Streichung des blauen „Baufensters“ der Baugrenze: Der Garagenhof, der Treppenaufgang und das Waschhaus ist außerhalb des Bestandes. 2. Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,9: Das Grundstück ist bis auf geringe Pflanzinseln im Hinterhof und im Garagenhof vollständig überbaut. 3. Festlegung der Geschossflächenzahl auf 3,0: Nur so kann eine vollwertige Nutzung später erfolgen, wobei der Denkmalschutz immer zu beachten ist.	Kenntnisnahme Zu Punkt 1: Die Ausweisung des Bau-fensters dient der langfristigen Sicherung des Baurechtes auf dem Grundstück. Durch die Streichung des blauen Bau-fensters erlischt langfristig das Baurecht auf dem Grundstück. Zu 2.: Die Festsetzung der Grundflächen-zahl richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Gemäß Festsetzung 2.1.1 Im MI 1, darf die zulässige Grundflä-chenzahl durch die Grundfläche von Stell-plätzen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Zu 3.: Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und städtebaulichen Umfeld.

Abwägungstabelle zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			4. Zulassung von 5 Vollgeschossen und einer steilen Dachneigung für einen Wiederaufbau des Gebäudes nach einer Brandkatastrophe. Die allgemeine Inaussichtstellung einer Befreiung wegen Härte war in der Zwischenzeit eine praktikable Lösung. Jetzt ist aber eine Fortschreibung notwendig. 5. Den Plänen ist zu entnehmen, dass das Hinterhaus (Ehem. Waschküche) von den Kellern unterbaut ist. Diese Tatsache ist neu für uns. Hier bitten wir um einen Vorschlag zur Regelung der Rechtsbeziehungen, beispielsweise: Haftung für einen denkbaren Einsturz oder Entschädigung für geminderte Nutzungsmöglichkeiten von unserer Seite bzw. einer „Unterbauung“. Es wird vorgeschlagen, einen gemeinsamen Termin zu organisieren, wenn von Seiten der Stadt Vorschläge zu diesen Themen erarbeitet sind.	Zu 4.: Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Sicherung der städtebaulichen Bestandssituation. Zu 5.: In den Plänen ist der Schutzbereich der Keller dargestellt, die ohne statischen Nachweis nicht bebaubar sind. Ein Keller befindet sich nicht unter dem Hinterhaus, jedoch sollte vor Umbaumaßnahmen ein statischer Nachweis erbracht werden, um einen Einsturz der weiter nördlich befindlichen Kelleranlagen nicht zu provozieren. Zur Verdeutlichung der Kelleranlagen wird die konkrete Lage der Keller nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
12		25.08.2020	Die Grundstücke Fl.Nr. 90/1, 90/2 und 90/3, die 2004 von der Stadt Kitzingen erworben hat, liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Von-Deuster-Park“. Da die geplante Änderung dieses Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf die Nutzbarkeit sowie den Verkehrswert der Grundstücke haben wird (hier insbesondere bezogen auf die Fl.Nr. 90/2 und 90/3) und nicht dem Kaufvertrag entspricht, lautet die Stellungnahme wie folgt: Laut Kaufvertrag zwischen mir und der Stadt Kitzingen vom 09.09.2004 ist das Grundstück Fl.Nr. 90/2 (da noch als Teilfläche „A“ bezeichnet) „als Baufläche auszuweisen und unterliegt damit der Erschließungsbezugspflicht“. Der Bebauungsplan war gemäß Kaufvertrag entsprechend zu ändern. Dies ist bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht geschehen und könnte nun im Zuge der Änderung des Bebauungsplans vollzogen werden. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sichert mir mit einer Wegbreite von 3,0 m vom Deustergelände aus eine Erschließung (Zuwegung, Versorgung, Entsorgung) für mein Grundstück Fl.Nr. 90/2. Auch für das Grundstück Fl.Nr. 90/3 ist auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplans die verkehrstechnische Erschließung planerisch (Wegbreite 2,5 m) gegeben. Die geplante Änderung des Bebauungsplans geht nicht auf die oben genannten Tatsachen ein. Ganz im Gegenteil, gemäß der Änderung werden meine Grundstücke als Inseln ohne mögliche Erschließung übrig bleiben. Die Bebaubarkeit der Fl.Nr. 90/2 wird unmöglich. Dies stellt für mich einen erheblichen Nachteil dar und widerspricht darüber hinaus auch den vertraglichen Vereinbarungen. Ich bitte Sie daher, die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 086 „Von-Deuster-Park“ insoweit zu überarbeiten, dass meine Belange als Anlieger und Vertragspartner sowie Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 90/2 und 90/3 entsprechend der vertraglichen Grundlagen und Eigentumsrechte gewürdigt werden. Bitte informieren Sie mich schriftlich über das Ergebnis Ihrer Prüfung und Würdigung der Einwände. Ich hoffe, keine rechtlichen Schritte einleiten zu müssen.	Die Änderung des Bebauungsplans obliegt der Planungshoheit der Gemeinde. Es kann aufgrund eines Kaufvertrags ein Antrag auf Änderung gestellt werden, der Kaufvertrag verpflichtet die Stadt Kitzingen jedoch nicht zur Bebauungsplanänderung. Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt im Umfeld der genannten Flurstücke öffentliche Verkehrsflächen als Erschließung der damals vorgesehenen Baugrundstücke für Reihenhäuser dar. Eine spezifische Erschließungsfunktion für die genannten Flurstücke ist nicht ersichtlich. Die Änderung des Bebauungsplans ist öffentliches Recht, der Kaufvertrag ein privatrechtlicher Vertrag. Aufgrund des Kaufvertrages besteht kein Anspruch auf Änderung des Bebauungsplans. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Status der benannten Flurstücke hinsichtlich Bebaubarkeit und Zugänglichkeit nicht verändert. Der Entwurf des Bebauungsplans wird in so weit überarbeitet, dass für die Flurstücken 90/2 und 90/3 die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans als „private Grünfläche“ beibehalten wird. Die Zugänglichkeit ist weiterhin über die angrenzenden öffentlichen Grünflächen gewährleistet.

