



STADT KITZINGEN | BEBAUUNGSPLAN NR. 71
„AM WILHELMSBÜHL“ - 1. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG
und
43. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Landkreis Kitzingen

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 25.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung sowie die 43. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen und die Umweltprüfung nach § 2a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung in seiner Sitzung am 25.07.2019 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 der 43. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung in der jeweiligen Fassung vom 25.07.2019 mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.08.2019 bis einschließlich 30.08.2019 sowie erneut vom 09.09.2019 bis einschließlich 23.09.2019 öffentlich ausgelegt.

Aus der Bevölkerung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

	Schreiben vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Einwender 1, Kitzingen	07.08.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen
Einwender 2, Kitzingen	29.08.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen
Einwender 3, Kitzingen	26.08.2019, 29.08.2019, 30.08.2019, 30.08.2019, 19.09.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen
Einwender 4, Kitzingen	08.08.2019, 08.08.2019, 08.08.2019, 08.08.2019, 22.09.2019, 22.09.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen

	Schreiben vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Einwender 5, Kitzingen	28.08.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen
Einwender 6, Kitzingen	15.08.2019, 16.08.2019, 17.08.2019, 18.08.2019, 19.08.2019, 20.08.2019, 09.09.2019, 22.09.2019, 22.09.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen
Einwender 7, Kitzingen	26.08.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen
Einwender 8	23.08.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen
Einwender 9, Kitzingen	21.08.2019	Hinweise
Einwender 10	30.08.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen
Einwender 11, Kitzingen	19.08.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen
Einwender 12, Würzburg/Kitzingen	29.08.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen

In der Folge sind die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen nach Themen zusammengefasst und ein Vorschlag zur Berücksichtigung im Bebauungsplan formuliert. Es ist vermerkt, wer sich zu den jeweiligen Themen geäußert hat. 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).

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Ver- und Entsorgung, Baugrund	
Einwender 1, 3, 4, 5, 6 und 10 äußern Bedenken hinsichtlich eines <u>Abrutschens des Hangs</u> sowie von am Hang abgängigem Wasser und Schlamm bei Baumaßnahmen aufgrund der Bodenbeschaffenheit, insbesondere in Folge von <u>Starkregenereignissen</u> . Es wird Auskunft hinsichtlich der dagegen möglichen/vorgesehenen Schutzmaßnahmen für angrenzende Grundstücke sowie der Haftung bei möglichen Schadensfällen an Gebäuden (auch durch erhöhten Wassereintritt an tieferliegenden Gebäuden/Grundstücken; auch im Zusammenhang mit den noch unbestimmten / ungeplanten Versickerungsanlagen) sowie an der Gesundheit der Anwohner (<u>Baulärm</u> , ...) erfordert. Einwender 3 hinterfragt weiter, ob die Auswirkungen der relevanten Wirkfaktoren der Planung auf das Grundstück	Die Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, werden jedoch nicht geteilt bzw. werden wie folgt berücksichtigt: Der <u>Baugrund</u> unterscheidet sich nicht wesentlich von den schon bebauten Flächen, die westlich der Straße „Am Wilhelmsbühl“ liegen. Beispielsweise ist das Grundstück Fl.Nr. 1735/3 bebaut. Eine „durchgehend unzureichende Tragfähigkeit des Baugrundes“ ist nicht festgestellt worden. Rissbildungen an und in den Gebäuden können nicht nachgewiesen werden. Unmittelbar oberhalb des Grundstücks Fl.Nr. 1712 wird lediglich ein Wohnhaus (Einzel- oder Doppelhaus) entstehen. Gemäß geotechnischem Bericht, der eine hinreichende

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Fl.Nr. 1712 planerisch exakt untersucht wurden und verweist auf die massiven Erdbewegungen, die Einwirkung horizontaler Scher- und Schubkräfte durch <u>Baumaschinen</u>, den <u>Baulärm</u> sowie Schäden durch <u>Starkregen</u> (Auflösen von Erdhalten) im Rahmen der Baufeldfreimachung und der Baumaßnahmen auf den unmittelbar angrenzenden Flächen. Auch Einwender 8 erhebt Einwendungen gegen den Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans aufgrund des für eine Bebauung wenig geeigneten <u>Baugrunds</u> und der aus diesem Grund gegebenen Gefährdung des Grundstücks Fl.Nr. 1712 mit Gebäude. Dies ist auf Ebene des Flächennutzungsplans zumindest in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>Beschreibung der Bodenverhältnisse enthält, ist der Baugrund bei Durchführung entsprechender Maßnahmen, auf die im Bericht ebenfalls verwiesen wird (vgl. u. a. S. 31 des Gutachtens der Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH Pe-Terra vom 16. Februar 2018), durchaus bebaubar. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung sowie der Bauausführung durch die zukünftigen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan ist daher bereits ein Hinweis auf erforderliche bodenverbessernde Maßnahmen bzw. Bodenaustausch unter Punkt 3.2 der textlichen Hinweise enthalten. Die Herstellung der Erschließung der neuen Wohnbauflächen und weitere zukünftige Baumaßnahmen erfolgen entsprechend der gängigen Vorgaben und bautechnischen Standards unter Berücksichtigung des geotechnischen Berichts. Auch im Flächennutzungsplan dargestellte alternative Potenzialflächen für Wohnbauflächen in der Kernstadt befinden sich im hängigen Gelände und größtenteils oberhalb bestehender Siedlungsflächen, weshalb bei Erschließung und Bebauung dieser Flächen vergleichbare Problemlagen, wie im Bereich am Wilhelmsbühl, zu berücksichtigen wären. Zudem ist davon auszugehen, dass auf den zukünftigen Baugrundstücken mehr Niederschlagswasser zurückgehalten wird, durch Bewuchs, flächige Begrünung, Rückhalt in Zisternen bzw. auf Gründächern, als dies auf der bisherigen offenen Feldflur in Verbindung mit der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens möglich wäre. Gesammeltes Niederschlagswasser wird verzögert in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abgeleitet. Die Entstehung von Schäden an bestehenden Gebäuden im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung und Starkregenereignissen können somit vermieden werden. Der „Wasserdruck“ auf Unterlieger bei Regenereignissen wird hierdurch vielmehr verringert. Zudem wird zum Schutz des Plangebiets bei Starkregenereignissen vor von angrenzenden, höher liegenden Flächen abfließendem Oberflächenwasser ein Entwässerungsgraben entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze an der Böschungunterkante angelegt. Von diesem wird das Niederschlagswasser durch Querriegel (Steinwürfe) verzögert in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet.</p> <p>Die Baumaßnahmen und damit auch der <u>Baulärm</u> werden sich auf die entsprechend einzuhaltenden Zeiträume tagsüber beschränken und nicht an Sonn- und Feiertagen stattfinden. Zur Vermeidung schädlicher</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Umwelteinwirkungen, die unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit und nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, ist zudem beabsichtigt, bereits in der Bauvorbereitung Lärmschutzaspekte zu berücksichtigen, bspw. bei der Ausschreibung der Maßnahmen (Einsatz Bauverfahren und Baugeräte, die hinsichtlich ihrer Schall- und Erschütterungsemissionen lärmarm arbeiten). Dies ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans (s. u. Thema „Immissionen“).</p> <p>Die Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans im Kapitel 6.3 (Erschließung, Ver-/ Entscheidung) sowie im Kapitel 5 (Standortwahl) um entsprechende Ausführungen zum Thema Baugrund ergänzt.</p>
<p>Einwender 2 regt zur Regelung der Haftungsfrage bei Schädigungen Dritter, z. B. durch erhöhten Wassereintritt an tieferliegenden Gebäuden und Grundstücken, an, z. B. im Rahmen des Erschließungsvertrages eine Haftungsfreistellung seitens der Stadt mit dem privaten Erschließungsträger diesbezüglich vertraglich festzulegen.</p>	<p>Die Herstellung der Erschließung der neuen Wohnbauflächen und der Anschluss an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz erfolgt entsprechend der gängigen Vorgaben und bautechnischen Standards, weshalb keine Schäden zu erwarten sind. Der noch zu schließende Erschließungsvertrag zwischen der Firma JAKU GmbH & Co. KG und der Stadt Kitzingen wird eine Regelung enthalten, wonach der Erschließungsunternehmer (Firma JAKU GmbH & Co. KG) die Verkehrssicherungspflicht für die zu erstellenden Erschließungsanlagen innerhalb des Erschließungsvertragsgebietes ent hält. Danach wird der Erschließungsunternehmer eine Haftpflichtversicherung für Schäden aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht abschließen.</p>
<p>Einwender 3 und 4 äußern Bedenken hinsichtlich der <u>ausreichenden Aufnahmefähigkeit des bestehenden Kanals</u> in der Straße „Am Wilhelmsbühl“, insbesondere bei Starkregenereignissen, und ggf. entstehender Sachschäden bei Überlastung des Kanals sowie hinsichtlich der geplanten Regenrückhaltung angesichts der nicht möglichen Versickerung des Niederschlagswasser zur Vermeidung eines Aufstaus der Kanalisation bei Regenereignissen. Einwender 5 verweist als weitere zu berücksichtigende Punkte diesbezüglich auf <u>Anzahl und Kapazitäten von Zisternen und Rückhaltebecken</u>, Größe und Verlauf der geplanten Rohre für Brauchwasser und Oberflächenwasser sowie Kapazitäten für Regenmengen des Kanalsystems am Wilhelmsbühl/Stangenbrunnenweg. Einwender 2 regt zur Vermeidung eines Aufstaus in der Kanalisation an, eine rechnerisch nachgewiesene geeignete Regenrückhaltung im Bebauungsplan festzusetzen, z. B. durch Rigolen, Regenüberlaufbecken, ggf. auch in Verbindung mit vorgeschriebenen Dachbegrünungen.</p>	<p>Die Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Bebauungsplan bereits wie folgt berücksichtigt (vgl. u. a. Kap. 3.7 der Begründung zum Bebauungsplan):</p> <p>Nach Berechnung im Generalsentwässerungsplan ist die Ableitung des anfallenden Abwassers ausreichend. Der Generalsentwässerungsplan der Stadt Kitzingen umfasst das Plangebiet westlich der Straße „Am Wilhelmsbühl“ und reicht bis zum Frohnbergweg (Fl.Nr. 1811). Es sind nicht nur die im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 1712/1, 1714, 1715, 1718 und 1735, sondern auch die Grundstücke Fl.Nr. 1707, 1724, 1722/1, 1722, 1726 und 1727 in die Berechnung des Generalentwässerungsplanes einbezogen. Das dortige Gebiet ist als Außengebiet AG 13.2 für das anfallende Niederschlagshangwasser, das nicht komplett versickert, berücksichtigt. Beim Außengebiet AG 13.2 Sulzfelder Straße wird bei der Berechnung ein Zufluss zum RÜB 203 Äußere Sulzfelder Straße unterstellt, von wo aus es bei größeren Niederschlägen direkt in den Main abgeleitet wird.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Gemäß Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau (SG 63) der Stadt Kitzingen vom 15.01.2014 kann der Kanalanschluss des geplanten Wohngebietes über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 STZ in der Straße „Am Wilhelmsbühl“ erfolgen. Die hydrodynamische Kanalnetz- und Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2007 ergab keinen Einstau dieses Kanals.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Mischsystem. Im Baugebiet sind daher nur Mischwasserkanäle vorgesehen, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans als zeichnerische Hinweise enthalten sind und im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert werden. Die Entsorgung der Baugrundstücke oberhalb der Planstraße erfolgt über den Anschluss an einen neu zu verlegenden Kanal in der Planstraße selbst. Die Entsorgung der Baugrundstücke, die unterhalb der Planstraße liegen, erfolgt über den Anschluss an einen neu zu verlegenden Kanal entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, weshalb hier im Plan ein Leitungsrecht festgesetzt ist. Gleichzeitig ist im Bebauungsplan angesichts der erschwerten Versickerung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Baugebiet und damit zur Vermeidung einer Überlastung des Kanalnetzes die verpflichtende Errichtung von Zisternen gemäß textlicher Festsetzung 6.1/6.2 festgesetzt. Die Größe der Zisterne richtet sich dabei nach der jeweiligen Grundstücksgröße und ist auf ein 5-jährliches Regenerereignis mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 bemessen. Der Drosselabfluss entspricht dem Regenwetterabfluss aus dem natürlichen Gelände und wird in den Kanal abgeleitet, d. h. es kommt zu einem geringeren oberflächigen Abfluss als bisher. Ist darüber hinaus eine Regenwassernutzung geplant, ist ein zusätzliches Volumen in der Zisterne freizuhalten. Die festgesetzten Zisternengrößen liegen damit z. T. deutlich über dem vom SG Tiefbau geforderten Mindestvolumen von 6 m³ (vgl. Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau (SG 63) vom 15.01.2014). Darüber hinaus wird eine zusätzliche Abpufferung/Rückhalt dadurch sichergestellt, dass Stellplätze und Zufahrten gemäß textlich-verpflichtender Festsetzung 8.2 versickerungsfähig zu gestalten und Flachdächer sowie Dächer bis 10 Grad Dachneigung gemäß textlicher Festsetzung 10.3 verpflichtend zu begrünen sind. Da jedoch nicht abzusehen ist, wie viele Gebäude mit flachem bzw. flachgeneigtem Dach tatsächlich entstehen werden, kann eine</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>entsprechende Regenrückhaltung rechnerisch für die Dimensionierung des Kanals nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Zudem wird zum Schutz des Plangebiets bei Starkregenereignissen vor von angrenzenden, höher liegenden Flächen abfließendem Oberflächenwasser ein Entwässerungsgraben entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze an der Böschungsunterkante angelegt. Von diesem wird das Niederschlagswasser durch Querriegel (Steinwürfe) verzögert in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet.</p> <p>Insgesamt kann durch die getroffenen Festsetzungen somit ein Aufstauen in der Kanalisation vermieden werden. Eine Überlastung der Kanalisation durch das geplante Wohngebiet und die Entstehung von Schäden können hierdurch ausgeschlossen werden.</p>
<p>Einwender 6 und 11 weisen darauf hin, dass bei <u>starken Regenereignissen</u> das Abwasser bei der Einmündung des Stangenbrunnenwegs in die Äußere Sulzfelder Straße aus dem Kanal läuft bzw. nicht mehr abläuft. Außerdem sei gemäß Einwender 6 die gesamte Erschließung nur für die bestehenden Grundstücke ausgelegt, wie im Rahmen der Umlegung im südlichen Bereich Wilhelmsbühl bekannt wurde. Einwender 6 bittet daher um Darlegung, ob das Abwasser des neuen Baugebiets nach Norden oder nach Süden abgeleitet und wie dabei mit den genannten Problemen umgegangen werden soll. Sollte die Entsorgung nach Süden erfolgen, wird eine Problemlösung am Stangenbrunnenweg angeregt.</p>	<p>Gemäß Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau (SG 63) der Stadt Kitzingen vom 15.01.2014 kann der Kanalanschluss des geplanten Wohngebietes über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 STZ in der Straße „Am Wilhelmsbühl“ erfolgen. Die hydrodynamische Kanalnetz- und Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2007 ergab keinen Einstau dieses Kanals. Die bestehenden Kanäle im betroffenen Bereich sind nicht überlastet. Probleme wurden bisher nicht angezeigt. Darüber hinaus ist das Plangebiet im Generalentwässerungsplan der Stadt Kitzingen bereits als Außeneinzugsgebiet AG 13.2 für anfallendes Niederschlagshangwasser, das nicht komplett versickert, berücksichtigt.</p>
<p>Einwender 11 und 12 weisen weiter darauf hin, dass die Straße „Am Wilhelmsbühl“ und die dortige Entwässerung nur für das jetzige Baugebiet ausgelegt und nicht geeignet seien, weitere Belastungen aufzunehmen.</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Wie im Verkehrsgutachten im Kap. 2 erläutert, ist die Straße „Am Wilhelmsbühl“ (Süd), wie auch die neu geplante Erschließungsstraße, gemäß RAS 2006 als Wohnstraße mit kleinräumiger Erschließungsfunktion ES V einzustufen. Der Straßenquerschnitt der Straße „Am Wilhelmsbühl“ bis zur Einmündung der geplanten Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,00 m ist für das Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert (Flächenbedarf selbst für den hier lediglich in Ausnahmefällen zu erwartenden Begegnungsverkehr LKW-LKW von mind. 5,90 m nach RAS 2006 gegeben). Auch das ermittelte Verkehrsaufkommen liegt aktuell sowie auch nach Umsetzung der Planung deutlich im unteren Bereich der Grenzwerte (Erhöhung von 49 Kfz/h auf 71 Kfz/h; Grenzwert: < 400 Kfz/h) (vgl. Kap. 3 des Verkehrsgutachtens).</p> <p>Gemäß Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau (SG 63) der Stadt Kitzingen vom 15.01.2014 kann der</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Kanalanschluss des geplanten Wohngebietes über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 STZ in der Straße „Am Wilhelmsbühl“ erfolgen. Die hydrodynamische Kanalnetz- und Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2007 ergab keinen Einstau dieses Kanals. Somit kann insgesamt von einer ausreichenden Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Infrastruktur ausgegangen werden.</p>
<p>Einwender 12 erhebt Einwendungen gegen die Planung, da sich aus der Vorlage zweifelsfrei ergebe, dass die Entwässerungsanlagen für die geplanten Erweiterungen nicht ausreichen, da ausdrücklich vermerkt sei, dass die Entwässerung zur Äußeren Sulzfelder Straße erweitert werden muss. Aus der Vorlage sei nicht zu erkennen, welche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sein sollen. Einwender 12 schließt deshalb darauf, dass der gesamte südöstliche Bereich der Fahrbahn bis hinab zur Äußeren Sulzfelder Straße aufgerissen und die Abwasseranlage neu verlegt werden muss. Für die Kosten können die jetzigen Anlieger nicht zur Kasse gebeten werden. Die Vorlage ist daher mangelhaft und nicht zu gebrauchen, da Bürger nicht ausreichend informiert werden, welche Beschwerden sie eventuell erwarten. Es wird darauf verwiesen, dass Zisternen von 10 m³ keinen ausreichenden Regenrückhalt darstellen.</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt: Aussagen zu einer nicht vorhandenen Aufnahmefähigkeit der Entwässerungsanlagen und daher erforderlicher Erweiterungsmaßnahmen sind weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch in der Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten. Vielmehr kann gemäß Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau (SG 63) der Stadt Kitzingen vom 15.01.2014 der Kanalanschluss des geplanten Wohngebietes über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 STZ in der Straße „Am Wilhelmsbühl“ erfolgen. Die hydrodynamische Kanalnetz- und Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2007 ergab keinen Einstau dieses Kanals. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt aufgrund der nicht gegebenen ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens im Mischsystem. Baumaßnahmen sind daher lediglich randlich im Bereich des Anschlusses der neuen Erschließungsstraße an die Straße „Am Wilhelmsbühl“ notwendig. Anfallende Kosten werden nicht auf die jetzigen Anlieger umgelegt. Ebenso ist ein Aufreißen der Fahrbahn bis zur „Äußeren Sulzfelder Straße“ nicht notwendig. Die im Plangebiet festgesetzten Zisternen mit den angegebenen, von den zukünftigen Grundstückszuschnitten abhängigen Größen sind auf ein 5-jährliches Regenerereignis ausgelegt und werden daher als angemessen angesehen. Dieses Volumen ist freizuhalten. Sofern zukünftige Grundstückseigentümer darüber hinaus eine Nutzung des gesammelten Regenwassers wünschen, ist die Zisterne in einem entsprechend größeren Volumen auszuführen. Zur Klarstellung wird die Begründung zum Bebauungsplan unter Kap. 3.7 ergänzt.</p>
<p>Einwender 2 und 3 äußern Bedenken hinsichtlich <u>des Anstauens von Niederschlagswasser in Leitungsgräben</u> bzw. deren -bettung und dem verstärkten und ggf. unkontrollierten Austritts von diesem. Einwender 2 regt daher an, z. B. im Rahmen des Erschließungsvertrages technische Regeln zum Schutz vor ggf. daraus resultierenden Schäden festzulegen.</p>	<p>Die Herstellung der Erschließung der neuen Wohnbauflächen und der Anschluss an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz erfolgt entsprechend der gängigen Vorgaben und bautechnischen Standards, wie vom SG Tiefbau gefordert, weshalb keine Schäden zu erwarten sind. Beispielsweise werden beim Kanalbau entsprechende Sperrriegel eingebaut. Gleichzeitig werden</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>ausgehobene Leitungsgräben Niederschlagswasser aufnehmen und nicht den Grundstücken Fl.Nr. 1735/2, 1717, 1715/1 und 1713 zu führen. Ein sich darüber hinaus ggf. ergebender Regelungsbedarf kann im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Kitzingen und dem privaten Erschließungsträger noch geklärt werden.</p>
<p>Einwender 4 und 9 weisen auf <u>bestehende Ablaufrohre zur Ableitung des vom Hang abfließenden Regenwassers am Rand des Grundstücks Fl.Nr. 1715-1</u> hin, was bei der Planung zur Entwässerung des Plangebiets zu beachten sei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Bebauung im Plangebiet wird anfallendes Regenwasser aufgenommen, in Zisternen aufgenommen und verzögert in die städtische Kanalisation abgeleitet. Zudem wird über die Erschließungsstraße hangseitiges Regenwasser in den in der Straße liegenden Kanal abgeführt. Hierdurch wird vielmehr der „Wasserdruck“ auf Unterlieger bei Regenereignissen verringert. Die Grundstücke Fl.Nr. 1715/1 und 1717 der Gemarkung Kitzingen sind mit einer Gartenmauer im Westen gegenüber dem Grundstück Fl.Nr. 1715 abgegrenzt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1715 findet sich unmittelbar an der Gartenmauer eine private Kanalleitung. Dort sind zwei Kanaleinläufe zu erkennen. Planunterlagen sind hierzu nicht bekannt. Grundbuchrechtlich ist diese Kanalleitung nicht abgesichert. Bei der Besichtigung der Kanaleinläufe waren diese frei. Bodeneintrag war nicht festzustellen. Wäre es zu starken Regenfällen gekommen, hätten sich in den Kanaleinläufen Bodenabsetzungen zeigen müssen. Dies war jedoch nicht der Fall. Die im Flurstück Nr. 1715 liegenden Ablaufrohre werden aufgrund der Bebauung des Plangebiets nicht mehr benötigt und daher entfernt. Eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet über das Grundstück Fl.Nr. 1715/1 ist nicht beabsichtigt. Zur Ableitung des anfallenden Mischwassers aus den neuen Baugrundstücken wird, wie im Bebauungsplan dargestellt, ein neuer Kanal entlang der Grundstücksgrenze fachgerecht verlegt.</p>
<p>Bezüglich des im Plan eingezeichneten geplanten Abwasserkanals weist Einwender 4 hin, dass anzuschließende Grundstücke im Plangebiet im nördlichen Bereich teilweise tiefer liegen als am geplanten südlichen Anschlusspunkt; hinsichtlich eines deshalb ggf. erforderlichen tiefen Eingrabens des Kanals äußert Einwender 4 Bedenken hinsichtlich der Gefahr des Erdbebens im Rahmen der Bauarbeiten und diesbezüglich vorgesehener Schutzvorkehrungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Kanal wird gegenläufig zum Gelände eingegraben und entsprechend der gängigen Vorgaben und bautechnischen Standards hergestellt, weshalb keine Schäden zu erwarten sind.</p>
<p>Einwender 6 bittet um Konkretisierung der Planungen im Bereich unmittelbar angrenzend an das Grundstück Fl.Nr. 1717: Er erbittet genauere Angaben hinsichtlich geplanter Leitungen</p>	<p>Zur Entwässerung der Grundstücke unterhalb der neuen Erschließungsstraße ist es nötig, einen neuen unterirdischen Kanal entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, westlich oberhalb der Grundstücke</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>und ggf. weiterer baulicher Anlagen sowie der Ableitung von Abwasser aus dem Plangebiet.</p>	<p>Fl.Nrn. 1715/1 und 1717 in einem Abstand zur Grenze von maximal 3 m zu verlegen, weshalb hier im Plan ein Leitungsrecht festgesetzt ist (vgl. Kap. 3.7 der Begründung zum Bebauungsplan). Bei dem Kanal handelt es sich um einen Mischwasserkanal, der gegenläufig zum Gelände eingegraben wird. Weitere Erschließungsleitungen werden in die künftige Erschließungsstraße eingebracht.</p> <p>Zur Klarstellung wird der Bebauungsplan um die textliche Festsetzung Ziff. 6.3 ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>„Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht enthält das Recht für die JAKU Projektentwicklung Am Wilhelmsbühl Geschäftsführungs GmbH & Co. KG, auf den hierfür festgesetzten Flächen einen unterirdischen Kanal anzulegen und zu betreiben. 1,5 m beiderseits des Kanals sind bauliche Anlagen und solche anderen Vorhaben, die den Kanal beeinträchtigen können, unzulässig.“</i> <p>Eine Verlegung weiterer Leitungen bzw. Kanäle, wie bspw. Stromleitungen, ist in diesem Bereich nicht geplant.</p>
<p>Einwender 2 regt an, detaillierte geotechnische Grundlagen bereits zu den weiteren Planungsschritten im Bebauungsplanverfahren vom Vorhabenträger einzufordern.</p>	<p>Im geotechnischen Bericht ist eine hinreichende Beschreibung der Bodenverhältnisse innerhalb des Baugebiets enthalten; es wurde in den durchgeführten Aufschlüssen eine homogene Zusammensetzung des Bodens ermittelt. Weitere Untersuchungen sind daher zum aktuellen Zeitpunkt, auch aus Sicht der Erschließungsplanung, nicht erforderlich.</p>
<p>Einwender 2 und 3 regen an, im Bebauungsplan festzusetzen, dass Mutterboden wieder im Baugebiet eingebaut werden muss (gemäß Empfehlung auf S. 24 des geotechnischen Berichts).</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und wird im Bebauungsplan bereits wie folgt berücksichtigt: Unter Punkt 8.1 der textlichen Hinweise ist bereits der Hinweis enthalten, dass Mutterboden <u>möglichst</u> wieder zu verwenden ist. Dieser Punkt wird um einen Hinweis auf das bei der Behandlung des Mutterbodens zu berücksichtigende Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial, Vermeidung - Verwertung - Beseitigung (Stand: 04 /2016) ergänzt. Weitere Festlegungen sind nicht erforderlich.</p>
<p>Weiterhin regt Einwender 2 an, den geotechnischen Bericht entsprechend der tatsächlichen Verlegetiefen der Leitungen/Kanäle zu überprüfen.</p>	<p>Im geotechnischen Bericht wurde eine „Sohltiefe der Entwässerungsleitungen von ca. 2,5 - 4 m u. GOK“ (S. 29) angenommen und der Bericht enthält eine hinreichende Beschreibung der Bodenverhältnisse innerhalb des Baugebiets. Eine größere Verlegetiefe als 4 m unter Geländeoberkante ist nicht geplant, sodass die untersuchten Verlegetiefen auch den tatsächlichen Verlegetiefen entsprechen. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Einwender 2 regt an, den geotechnischen Bericht (Stand: 28.02.2018) entsprechend des aktuellen Stands des Bebauungsplans anzupassen.</p>	<p>Der geotechnische Bericht wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts für einen größeren Gebietsumgriff als im vorliegenden Vorentwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung erstellt. Übereinstimmend zwischen Konzept und Vorentwurf ist dabei jedoch der grundsätzliche Verlauf und die Lage der Erschließungsstraße (bis auf die Lage des Wendehammers) und damit sind die erdbautechnisch relevanten Bereiche in die Untersuchung eingeflossen. Die Überprüfung des Baugrunds im Plangebiet hat somit auch an den weiterhin relevanten Bereichen stattgefunden (bis auf die Schwere Rammsondierung DPH01 und Versickerungsversuch V01, vgl. Anlage 1 zum geotechnischen Bericht). Im Ergebnis wurde in den Aufschlüssen eine recht homogene Zusammensetzung des Bodens ermittelt; der geotechnische Bericht enthält eine hinreichende Beschreibung der Bodenverhältnisse innerhalb des Baugebiets. Auch bei einer Anpassung des Untersuchungsbereichs würden sich keine neuen Erkenntnisse für das Plangebiet ergeben. Von der Anpassung des Gutachtens an den verkleinerten Geltungsbereich wird daher abgesehen.</p>
<p>Einwender 2 und 3 regen an, im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor Aufweichen und eines „Auflösens“ von Erdhalden bei Regenereignissen (vgl. geotechnischer Bericht S. 24) festzusetzen. Einwender 3 hinterfragt, wie sichergestellt wird, dass sich Erdhalden bei Regen nicht auflösen.</p>	<p>Die Herstellung der Erschließung der neuen Wohnbauflächen und der Anschluss an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz erfolgt entsprechend der gängigen Vorgaben und bautechnischen Standards, ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Eine fachgerechte Sicherung des Bodens unter Berücksichtigung der Angaben im geotechnischen Bericht ist in diesem Rahmen gewährleistet. Auf Ebene des Bebauungsplans ist daher keine Festsetzung entsprechender Maßnahmen erforderlich bzw. möglich.</p>
<p>Einwender 6 äußert Bedenken hinsichtlich der Durchführung und Zuständigkeit einer unabhängigen Kontrolle der Erdbauarbeiten beim Straßenbau, Leitungsrabenbau und Häuserbau, möglicher Folgeschäden und der Berücksichtigung der Empfehlungen zum Umgang mit dem Baugrund aus dem geotechnischen Bericht. Einwender 3 regt an, die Einhaltung der Empfehlung und deren Umsetzung zu überwachen (vgl. Kap. 5.10 des Umweltberichts).</p>	<p>Im geotechnischen Bericht ist der Boden im Plangebiet hinreichend beschrieben, sodass die Herstellung der Erschließung der neuen Wohnbauflächen und der Anschluss an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Empfehlungen des geotechnischen Berichts entsprechend der gängigen Vorgaben und bautechnischen Standards erfolgen wird. Im Bedarfsfall kann eine Kontrolle hinzugezogen werden (bodenkundliche Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) im Rahmen der Ausführung). Auch den privaten Bauherren wird der geotechnische Bericht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird zwischen der Stadt Kitzingen und dem privaten Erschließungsträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dessen Rahmen ggf. auch Haftungsfragen geklärt werden können.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Weiter regt Einwender 3 an, dass der Investor nochmals auf die im geotechnischen Gutachten erwähnten möglichen Gefahren und daraus entstehende Mehraufwände hingewiesen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Investor ist sich über die Bodenbeschaffenheit und die erforderlichen Maßnahmen und damit verbundenen Kosten bewusst.
Einwender 2 und 3 weisen darauf hin, dass der geotechnische Bericht den öffentlichen Unterlagen gem. dem Internetauftritt der Stadt Kitzingen (Stand 25.08.2019) nur unvollständig beiliegt (nicht alle Anlagen stehen im Internet zur Verfügung).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der geotechnische Bericht wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans vollständig ausgelegt und lag während der frühzeitigen Beteiligung im Bauamt der Stadt Kitzingen vollständig aus.
Erschließung, Verkehrsflächen	
Einwender 3 hinterfragt, ob die Garagen, welche an der Straße „Am Wilhelmsbühl“ im nordwestlichen Bereich für Parkplatzentlastung sorgen sollten, entfallen.	Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ sind entlang der Straße „Am Wilhelmsbühl“ auf den Baugrundstücken Hausnummer 42 und 44 „Flächen für Garagen“, wie auch auf den südwestlich angrenzenden, bereits mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken, festgesetzt. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan hatte dies zur Folge, dass für die dortigen Wohngrundstücke (ursprünglich geplante Reihenhäuser) in diesen Bereichen die entsprechenden Garagen zu bauen wären. Dass diese grundsätzlich darüber hinaus für die Öffentlichkeit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums des Baugebiets bestimmt sind, lässt sich hieraus nicht schließen. Im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind nun andere Festsetzungen und damit auch eine andere Anordnung der Baugrundstücke als im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen. Dabei sind auch weiterhin auf den Baugrundstücken Stellplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen (in WA 1-4 über der gesetzlich vorgegebenen Anzahl, vgl. textliche Festsetzung 4.1), ohne jedoch die genaue Lage auf den Grundstücken, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, vorzugeben. Das Entfallen der Festsetzung von „Flächen für Garagen“ hat somit keine Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum und eine mögliche Parkplatzentlastung von diesem.
Einwender 1, 5, 7, 10 und 11 verweisen aufgrund der Steillage der geplanten Erschließungsstraße auf eine nicht gegebene <u>barrierefreie Erreichbarkeit</u> der Grundstücke im Plangebiet und einer vermeintlich erschwerten Befahrbarkeit bei winterlichen Witterungsverhältnissen. Es wird daher auch auf den Bedarf an anderweitigen Parkmöglichkeiten für die Bewohner des neuen Baugebiets im Winter und die notwendige Information der zukünftigen Bewohner bzgl. einer möglicher erschwerten Zufahrt zu ihren Baugrundstücken im Winter hingewiesen. Diesbezüglich wird auch auf die Problematik der Zufahrt ins Plangebiet im Winter für Rettungskräfte und die Müllabfuhr verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Befahrbarkeit der geplanten Erschließungsstraße, einer öffentlichen Straße wird im Rahmen des allgemein üblichen Winterdiensts gewährleistet. Damit sind die Grundstücke der zukünftigen Anwohner ebenfalls dauerhaft erreichbar; ein erhöhter Stellplatzbedarf am unteren Wilhelmsbühl ist daher nicht gegeben. Eine Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist aufgrund der Topographie wie auch in anderen Baugebieten im Stadtgebiet (z. B. Buddental West, Siedlung) nicht gegeben. Dies wird wie auch in anderen Baugebieten als hinnehmbar bewertet und spricht einer Bebauung nicht grundsätzlich entgegen.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Einwender 2 regt an, mindestens eine öffentliche Besucherparkfläche mit einer geeigneten Anzahl an Parkplätzen im Planungsumgriff festzusetzen.</p>	<p>Auf den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gemäß Punkt 10.6 der textlichen Festsetzungen bereits eine gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Kitzingen bzw. der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erhöhte Stellplatzzahl nachzuweisen (zwei Stellplätze pro Wohneinheit). Angesichts der zudem nur geringen Anzahl an Baugrundstücken wird kein Bedarf an einer öffentlichen Besucherparkfläche gesehen.</p>
<p>Einwender 2 und 3 äußern Bedenken hinsichtlich der verminderten Breite des Mehrzweckstreifens von 1,25 m im ersten, untersten Bereich der Erschließungsstraße, einer entgegen dem Gutachten in diesem Bereich erforderlichen Zufahrt von der angrenzenden Bebauung, des schwer einsehbaren Straßenverlaufs in der Kurve und der Sicherheit für Fußgänger, insbesondere auch im Fall von Glätte im Winter, und regt daher eine Verbreiterung der Straße für den Begegnungsverkehr LKW/PKW zuzüglich Fußgänger an.</p>	<p>Es handelt sich bei der Erschließungsstraße um eine Wohnstraße (ES V). Der Ausbauquerschnitt entspricht den Richtlinien RAS 2006 und EAE 85/95: Bei einer Gesamtbreite des öffentlichen Straßenraums von mind. 5,75 m ist sowohl ein Begegnungsverkehr PKW/PKW (Flächenbedarf mind. 4,1 m gemäß RAS 06), als auch ein Begegnungsverkehr LKW/PKW (Flächenbedarf mind. 5,0 m) möglich und gleichzeitig noch ausreichend Platz für Fußgänger (mind. 0,75 m) vorhanden. Die Straße wird darüber hinaus lediglich nur von Anliegern befahren und gleichzeitig wird angesichts der recht schmalen Straße ein vorsichtigeres Fahren der Verkehrsteilnehmer gefördert (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Die Sicherheit bei Schnee und Glätte wird im Rahmen des üblichen Winterdiensts gewährleistet. Im Übrigen wurde die Planung der Erschließungsstraße auch durch den Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen am 21.09.2017 auf Grundlage der tiefbautechnischen Stellungnahme des Sachgebiets 63 zur Vorplanung der Erschließungsanlage gebilligt. Zur Vermeidung des Parkierens im steilen, „kurvigen“ Bereich können im Bedarfsfall verkehrsrechtliche Maßnahmen durch die Stadt Kitzingen ergriffen werden, welche nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind. Die im unteren Bereich erforderliche Zufahrt auf die neue Erschließungsstraße vom bereits bestehenden Gebäude Fl.Nr. 1735/3 ist unter Berücksichtigung vorgenannter Punkte hinsichtlich der Verkehrssicherheit nicht als kritisch zu bewerten. Eine Verbreiterung der Straße und Anpassung des Verkehrsgutachtens wird nicht als erforderlich angesehen.</p>
<p>Einwender 2, 3 und 6 erheben Einwendungen gegen die Herausnahme des bisher öffentlichen Wegs entlang der Hausnummer 42a. Einwender 3 und 6 fordern Klarstellung, inwiefern ein Rückbau des Weges, ob der Weg im Zuge der Baumaßnahmen aufgemacht werden muss und ob eine Umwidmung vom öffentlichen Weg zum Privatweg geplant ist. Einwender 2 fordert, diesen Weg weiterhin öffentlich zu belassen; alternativ wäre eine Beibehaltung des Umgriffs zu</p>	<p>Da die Erschließungsfunktion des öffentlichen Wegs entlang der Hausnummer 42a entfällt („Anbindung der bergseitigen LW-Flächen“, vgl. S. 3 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71), besteht kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Wegs. Dieser war zudem nicht Teil der öffentlichen Erschließungskosten für das Baugebiet „Am Wilhelmsbühl“, weshalb kein Anspruch auf Rückvergütung</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>begründen, eine entsprechende Rückvergütung an die Anlieger zu prüfen und das entsprechende Wegegrundstück, dann Bauland, zu marktüblichen Konditionen zu Gunsten des städtischen Haushalts zu veräußern.</p>	<p>vorliegt. Das Grundstück Hausnummer 42a grenzt nun unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche an und muss nicht mehr über den bisherigen Stichweg, vorbei an einem anderen Grundstück an diese angebunden werden. Die bisherige Wegefläche dient zukünftig nur noch der Erschließung der Hausnummer 42a als private Zufahrt (Erwerb durch Eigentümer Fl.Nr. 1735/3 von der Stadt) und wird in diesem Zuge als private Verkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der JAKU Projektentwicklung Am Wilhelmsbühl Geschäftsführungs GmbH & Co. KG festgesetzt.</p>
<p>Einwender 4 weist auf die Nutzung des Fußwegs über den überplanten Acker als Zugang zum Frohnberg hin.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine öffentliche fußläufige Wegeverbindung zum Frohnberg, die abgemarkt ist, besteht nicht. Die bisherige Nutzung als Fußweg stellt keinen öffentlichen Zugang zum Frohnberg dar, sondern verläuft über Privatgrund. Dies war bisher nur durch den Grundstückseigentümer geduldet und ist zukünftig aufgrund der Bebauung nicht mehr möglich. Darüber hinaus kann über die privaten Grundstücke Fl.Nr. 1726 (Teilflächen als Biotop kartiert) und 1727 keine Verbindung zum Frohnbergweg (Fl.Nr. 1811) hergestellt werden.</p>
<p>Einwender 2 regt detailliertere zeichnerische Darstellungen der Erschließungssituation im Querschnitt sowie im Bereich der Steigung an.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen und die Begründung zum Bebauungsplan im Anhang um detaillierte zeichnerische Darstellungen der geplanten Erschließung ergänzt.</p>
<p>Einwender 2 und 3 regen an, das Verkehrsgutachten (Stand: 23.11.2017) zu aktualisieren und dem aktuellen Planungsstand des Investors anzupassen.</p>	<p>Dem Verkehrsgutachten wurde ein etwas größerer Planungsumgriff zugrunde gelegt; die grundsätzliche Erschließung ist jedoch unverändert. Mit einem kleineren Planungsumgriff und damit weniger Baugrundstücken ist vielmehr mit einer gegenüber dem Gutachten geringeren prognostizierten Verkehrserzeugung zu rechnen. Diese wird entsprechend im Ergebnis ebenfalls zu keinen wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigung im angrenzenden bestehenden Straßennetz führen. Eine Anpassung des Verkehrsgutachtens würde keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn erbringen und ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>Einwender 2 und 3 bitten um Überprüfung, Klarstellung und ggf. Anpassung, inwiefern im Verkehrsgutachten die tatsächliche oder die aktuell mögliche Bebauung (inkl. noch unbebauter Grundstücke - Baulücken) und welche Straßen berücksichtigt wurden.</p>	<p>Dem Verkehrsgutachten wurden die Baugrundstücke entlang der Straßen „Am Wilhelmsbühl“ (nördliche und südliche Bereiche) und „Stangenbrunnenweg“ (vgl. Verkehrsgutachten, u. a. S. 4 sowie Abb. 6) zugrunde gelegt, unabhängig davon, ob diese zum Zeitpunkt der Erhebung bebaut und unbebaut waren. Somit ist nicht nur die tatsächliche Bebauung, sondern auch die zukünftig mögliche Bebauung in die Berechnungen eingeflossen. Eine Anpassung des Gutachtens ist nicht erforderlich.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Einwender 3 hinterfragt bezüglich des Verkehrsgutachtens, ob eine Verkehrszählung an der Straße „Am Wilhelmsbühl“ durchgeführt und auch das Entfallen der Garagen des bestehenden Bebauungsplans berücksichtigt wurde.</p>	<p>Wie im Verkehrsgutachten auf S. 4 erläutert, liegen keine Verkehrszählungen vor und wurde auch keine Verkehrszählung durchgeführt. Die Abschätzung der Verkehrserzeugung erfolgte über die Einwohnerzahl, deren spezifische tägliche Wegehäufigkeit und die Verkehrsmittelwahl.</p> <p>Auf die Festsetzung der „Flächen für Garagen“ auf den Baugrundstücken wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf verzichtet, da im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans andere Festsetzungen und damit auch eine andere Anordnung der Baugrundstücke mit einem geringeren Stellplatzbedarf als die vormals geplante Reihenhausbebauung vorgesehen sind. Dabei sind auch weiterhin auf den Baugrundstücken Stellplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen (in WA 1-4 über der gesetzlich vorgegebenen Anzahl, vgl. textliche Festsetzung 4.1), ohne jedoch die genaue Lage auf den Grundstücken, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, vorzugeben. Auswirkungen des Entfallens der Festsetzung von „Flächen für Garagen“ auf den öffentlichen Straßenraums sind somit nicht gegeben, eine Berücksichtigung im Verkehrsgutachten ist nicht erforderlich.</p>
<p>Einwender 2 und 3 regen die Ergänzung des Verkehrsgutachtens um die Untersuchung des Begegnungsverkehrs von 2 LKWs (während der Bautätigkeit bzw. Erschließungsarbeiten auf der Straße „Am Wilhelmsbühl“) sowie um die Auswirkungen auf den öffentlichen Parkraum (temporäre Parkverbote? Ausgleichsparkplätze für Anlieger?) an.</p>	<p>Bauarbeiten im Bereich der bestehenden Straße „Am Wilhelmsbühl“ beschränken sich für den Anschluss der neuen Erschließungsstraße und der Kanäle und Leitungen auf einen begrenzten randlichen Bereich und auf einen kurzen Zeitraum. „Auswirkungen“ auf die Straße „Am Wilhelmsbühl“ sind daher überwiegend auf den Materialtransport reduziert; erhebliche Auswirkungen auf den öffentlichen Parkraum sind daher außerhalb der Einmündung der neuen Erschließungsstraße nicht zu erwarten. Der Begegnungsverkehr zweier LKW in der Straße „Am Wilhelmsbühl“ wird dabei grundsätzlich wie bisher erfolgen und möglich sein. Auf der neuen Erschließungsstraße wird dieser angesichts der begrenzten Flächenverfügbarkeit im unteren Teilbereich mit gegenseitiger Rücksichtnahme (Wartepflicht) erfolgen. Die im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße vorhandene Fahrbahneinengung wird im Rahmen der Baumaßnahmen (in der Bauabwicklung lösbar - nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans) verlegt, sodass das Entstehen einer Engstelle verhindert wird.</p> <p>Eine weitergehende Untersuchung im Verkehrsgutachten wird nicht als erforderlich angesehen.</p>
<p>Außerdem fordert Einwender 2 eine Begründung der Annahme im Verkehrsgutachten, dass die tatsächlichen</p>	<p>Das Verkehrsgutachten wurde im Sinne einer „Worst case-Prognose“ erstellt: Hierfür wurden Annahmen zu Spitzenbelastungen und Maximalwerte aus statistischen</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>verkehrlichen Belastungen geringer sein werden als die prognostizierten.</p>	<p>Erhebungen herangezogen (vgl. Verkehrsgutachten S. 12, 15). In Realität ist davon auszugehen, dass keine dauerhaften Spitzenbelastungen eintreffen werden und die zu erwartenden tatsächlichen durchschnittlichen Belastungen unter den angenommenen Maximalwerten liegen werden. Unabhängig davon ist auch bei Annahme der Maximalwerte der Verkehrserzeugung eine ausreichende Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit sichergestellt.</p>
<p>Einwender 4, 5 und 10 äußern Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Unfallgefahr für Fußgänger, insbesondere für Kinder auf dem Weg zum zentralen Spielplatz, und notwendiger Schutzmaßnahmen angesichts des mit der Erweiterung des Baugebiets verbundenen Baustellenverkehrs, des erhöhten Durchfahrtsverkehrs sowie der Einfahrt vom Wilhelmsbühl in die neue Straße unmittelbar gegenüber des Eingangs zum Spielplatz. Einwender 10 weist diesbezüglich darauf hin, dass durch die geplante Verlagerung der Straßenverengung aufgrund der Auffahrt zum Baugebiet der Sinn der Verengung (Schutz des Eingangs des Spielplatzes) entfällt. Einwender 4 regt deshalb die Ausweisung der Straße „Am Wilhelmsbühl“ als Spielstraße an. Einwender 5 schlägt die Nutzung des Frohnbergwegs durch Baufahrzeuge vor.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kinderspielplatz ist gegenüber der Straße „Am Wilhelmsbühl“ durch einen Zaun versehen. Am Kinderspielplatz führt ein Fußweg, der sich an der Straße „Am Wilhelmsbühl“ befindet, vorbei. Den Straßenraum müssen Kinder nur zum Queren der Straße „Am Wilhelmsbühl“ nutzen. Die Geschwindigkeit ist auf 30 km/h auf der Straße „Am Wilhelmsbühl“ beschränkt. Die Ausweisung einer Spielstraße ist daher, wie auch bisher, nicht beabsichtigt.</p> <p>Zur Erhöhung der Sicherheit im Bereich der Ausfahrt aus dem geplanten Wohngebiet in die Straße „Am Wilhelmsbühl“ ist im Bebauungsplan bereits die Freihaltung von Sichtdreiecken festgesetzt. Unter Berücksichtigung der allgemein geltenden Verkehrsregeln ist darüber hinaus nicht von einer Erhöhung des Gefahrenpotenzials auszugehen. Während der temporären Bauphase werden die allgemein üblichen Sicherungsmaßnahmen ergriffen. Weiterführende Schutzmaßnahmen, wie die Ausweisung einer Spielstraße, sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Eine Nutzung des Frohnbergwegs durch Baufahrzeuge ist aufgrund der von hier nicht gegebenen Erreichbarkeit des Plangebiets bzw. der hierfür nötigen Maßnahmen (u. a. „Ausbau“ des Frohnbergwegs nötig) und damit verbundenen Konsequenzen (u. a. auf Arten und Lebensräume, Flächeninanspruchnahme) sowie der Lage der Baumaßnahmen unmittelbar an der Straße „Am Wilhelmsbühl“ nicht zielführend bzw. möglich.</p>
<p>Weiter weist Einwender 3 auf die notwendige Beseitigung der durch den Erschließungsverkehr verursachten Verschmutzungen der Zufahrtsstraße und eventuelle Straßenbeschädigungen hin und wirft die Frage auf, ob es hier eine vertragliche Absicherung der Stadt gegenüber dem Investor gibt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Straße „Am Wilhelmsbühl“ ist eine öffentlich gewidmete Straße. Die Unterhaltlast liegt bei der Stadt Kitzingen. Im Rahmen von Bauarbeiten ist lediglich temporär mit Verschmutzungen zu rechnen, die entsprechend der allgemein üblichen Vorgehensweise bei Bauarbeiten wieder beseitigt werden. Auch sind keine Beschädigungen an bestehenden Straßen zu erwarten, zumal die Straßen „Am Wilhelmsbühl“ und „Stangenbrunnenweg“ als Erschließungsstraße für eine Befahrung mit</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Baustellenverkehr ausgelegt sind. Diesbezügliche Vereinbarungen könnten jedoch bei Bedarf im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt geregelt werden.</p>
<p>Einwender 4 bittet um Information über die Verkehrslenkung auf der Straße „Am Wilhelmsbühl“ während notwendiger Kanalarbeiten zum Anschluss des neuen Baugebiets, ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Unfallvermeidung aufgrund beengter Straßenverhältnisse während der Baumaßnahmen und Haftung in diesbezüglichen möglichen Schadensfällen.</p>	<p>Auf der Straße „Am Wilhelmsbühl“ kommt es zu keinen baulichen Maßnahmen. Die Baufahrzeuge nutzen die Straße „Am Wilhelmsbühl“ lediglich zur Zu- und Abfahrt zum Baugebiet. Verkehrslenkende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Darüber hinaus ist die Verkehrssicherung während der Baumaßnahmen nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans; diesbezügliche Fragen können im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und Investor geklärt werden. Die ggf. notwendige, nur punktuell und temporär erforderliche Sicherung aufgrund der Nutzung der Straße „Am Wilhelmsbühl“ zur Zu- und Abfahrt zum Baugebiet wird gemäß der allgemein üblichen Standards erfolgen und durch die entsprechende Baufirma bei der Stadt Kitzingen beantragt.</p>
<p>Weiter weist Einwender 12 darauf hin, dass Hausnr. 59 (Fl.Nr. 1740) Tag und Nacht von der Straße „Am Wilhelmsbühl“ aus erreichbar sein muss. Im Falle von Baumaßnahmen im südwestlichen Teil der Straße fordert Einwender 12, die Übernahme der Kosten zur anderweitigen Unterbringung der pflegebedürftigen Bewohnerin des Hauses Nr. 59 für die Bauzeit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine dauerhafte Erreichbarkeit der Wohnhäuser in der Straße „Am Wilhelmsbühl“ während der Bauzeit ist gewährleistet, da sich erforderliche Baumaßnahmen unmittelbar im Bereich dieser Straße auf randliche Aufgrabungen zum Anschluss der neuen Erschließungsstraße und der Leitungen und Kanäle beschränken werden.</p> <p>Nach Art. 17 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gilt folgendes: „Werden auf Dauer Zufahrten oder Zugänge durch die Änderung oder die Einziehung von Straßen unterbrochen oder wird ihre Benutzung erheblich erschwert, so hat der Träger der Straßenbaulast einen angemessenen Ersatz zu schaffen.“ Die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge und für den Notarzt ist jedoch jederzeit gegeben; die Zufahrt über die Straße „Am Wilhelmsbühl“ wird auch während der Bauarbeiten nicht vollständig unterbrochen und auch nicht erheblich erschwert. Die Baumaßnahmen erstrecken sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1735/4, 1734/1, 1712/1, 1712, 1715, 1718 und 1735.</p> <p>Zudem bestünde noch die Möglichkeit über den Stichweg Fl.Nr. 1740/1 zur Äußeren Sulzfelder-Straße zu gelangen, sodass ein Zugang jederzeit gegeben ist. Ein Entschädigungsanspruch wäre nur dann gegeben, wenn die Folgen der Straßenbaumaßnahmen bzw. der Erschließungsmaßnahmen nach Dauer, Art, Intensität und Auswirkungen so erheblich sind, dass eine entschädigungslose Hinnahme nicht mehr zuzumuten ist. Derartige Voraussetzungen liegen jedoch hier nicht vor.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Einwender 11 schlägt zur Verkehrsberuhigung im Bereich Stangenbrunnenweg - Wilhelmsbühl - Äußere Sulzfelder Straße vor, wie bereits in den 1980er Jahren geplant, die Straße Wilhelmsbühl bis zur Johann-Adam-Kleinschroth-Straße weiterzuführen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine alternative Zufahrt zum Plangebiet über die „Johann-Adam-Kleinschroth-Straße“ wurde bereits im Vorfeld zwischen Investor und Stadt ausgelotet. Aufgrund topographischer und wirtschaftlicher Gründe sowie Grundstücksverhandlungen scheidet diese jedoch aus.</p>
<p>Immissionen</p>	
<p>Einwender 3, 4 und 6 äußern Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes der Anwohner während der Gehölzrodungen und der Baumaßnahmen und fordern die Messung des Lärms, die Ergriffung von Maßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte der Verwaltungsvorschrift vom 19.08.1970 zum Schutz gegen Baulärm und eine Überwachung. Es wird zudem die Frage des möglichen Vorgehens der Anwohner bei Überschreitungen aufgeworfen.</p>	<p>Wer Baustellen betreibt, hat nach § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) dafür zu sorgen, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken, soweit dies erforderlich ist, um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen. Die Bundesregierung hat Immissionsrichtwerte festgesetzt, bei deren Überschreitung mit erheblichen Belästigungen durch Baumaschinen zu rechnen ist (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160).</p> <p>Baustellenlärm fällt grundsätzlich unter den Anwendungsbereich der AVV Baulärm. Mit der Planung ist lediglich temporärer Lärm während der Bauphase verbunden, der nach Umsetzung der Erschließung (ca. ½ bis ¾ Jahr) sowie der Bebauung entfällt. Baumaßnahmen werden sich auf die entsprechend einzuhaltenden Zeiträume tagsüber beschränken und nicht an Sonn- und Feiertagen stattfinden.</p> <p>Die Bauherren, Bauunternehmer und Bauleiter haben die Pflicht, beim Betrieb von Baumaschinen auf die Einhaltung der Richtwerte zu achten. Unabhängig davon haben sie ferner die Pflicht, zu jeder Zeit vermeidbare Geräusche von Bauarbeiten zu verhindern (Art. 9 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, GVBl. S. 588). Um die Gefahr von Gesetzesverstößen auszuschließen, ist der Betrieb an jeder Baustelle möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind nach Möglichkeit lärmarme Baumaschinen einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine den Schallschutz der Anwohner berücksichtigende Aufstellung der Baumaschinen. Fachtechnische Hinweise über Maßnahmen zur Minderung des Baulärms gibt z. B. die Anlage 5 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, die unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit und nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, ist zudem beabsichtigt, bereits in der Bauvorbereitung Lärmschutzaspekte zu berücksichtigen, bspw. bei der Ausschreibung der Maßnahmen (Einsatz Bauverfahren und Baugeräte, die hinsichtlich ihrer Schall- und Erschütterungsemissionen lärmarm arbeiten). Dies ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Das Bundesimmissionschutzgesetz enthält zudem ordnungsrechtliche Maßnahmen (Bußgeld- und eventuell Strafvorschriften), welche jedoch ebenfalls im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden.</p> <p>Erforderliche Gehölzrodungen beschränken sich auf lediglich zwei Grundstücke, einen kurzen Zeitraum und auf einen im Rahmen des „üblichen Nachbarschaftslärms“ nicht erheblichen, hinnehmbaren Umfang.</p> <p>Vorhandene Immissionen aus der bisher unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung entfallen hingegen dauerhaft.</p> <p>Ein Hinweis auf die AVV Baulärm wird im Bebauungsplan unter dem neuen Punkt 11.3 der textlichen Hinweise aufgenommen.</p>
<p>Einwender 6 und 7 weisen darauf hin, dass auf das Plangebiet Lärm von nachts laufenden Aggregaten und Anlagen aus dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet einwirken, welche auch in Höhenlage nicht überhörbar sind. Einwender 7 verweist zudem auf teilweise erhöhte Lärmeinwirkung am Tag aufgrund des Gewerbegebiets. Einwender 6 weist darüber hinaus auf Immissionen aus dem Bahnverkehr sowie auf die Schallreflexion von Häusern hin. Einwender 6 und 7 bitten um eine entsprechende Berücksichtigung dieser Punkte im Schallimmissionsgutachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Schallimmissionsprognose wurden bereits die Immissionen im Plangebiet aus Verkehr, darunter auch der Bahnverkehr, sowie aus Gewerbelärm berücksichtigt.</p> <p>Da in den nächstgelegenen Gewerbegebietsflächen in den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Schutzhafen“ und „August-Gauer-Straße“ keine Festsetzungen zulässiger Schallemissionen getroffen wurden, wurden in der Schallimmissionsprognose zum Anlagenlärm, wie auf S. 10 des Gutachtens ausgeführt, pauschal für GE-Nutzungen übliche flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungen festgelegt, unter der Annahme, dass auf den zwischen dem Plangebiet und den Gewerbeflächen befindlichen Bauflächen (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) die entsprechenden Grenzwerte eingehalten werden. Einzelne Aggregate und Anlagen werden hierbei nicht gesondert berücksichtigt, da flächenbezogene Schalleistungen in die Untersuchung eingeflossen sind. Im Ergebnis wurde eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete ermittelt.</p> <p>Eine rechnerische Erfassung und Berücksichtigung möglicher zukünftiger Immissionen an der bestehenden</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Wohnbebauung aufgrund von Schallreflexion an der zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht möglich, da hierzu die genauen Gebäudeformen und -standorte auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen wären, jedoch noch keine Bebauung im Plangebiet vorhanden und deren zukünftige konkrete Ausgestaltung noch ungewiss ist. Da jedoch grundsätzlich eine eher lose, offene Einzelbebauung mit vergleichsweise kleinen Wandflächen entstehen wird und der Schall, der zukünftig von dieser ggf. reflektiert werden wird, deutlich größere Entfernungen zu den bestehenden Wohngebäuden zurückzulegen hat, als der an straßenzugewandten Gebäudeseiten der Bestandsgebäude ankommende Schall, werden mögliche zukünftige Schallreflexionen lediglich eine untergeordnete, hinnehmbare Bedeutung haben.</p>
Bebauungsplanumgriff und -festsetzungen	
<p>Einwender 2 und 3 hinterfragen die Einbeziehung von WA 5 in die Bebauungsplanänderung. Einwender 2 regt an, WA 5 aus dem Gebietsumgriff zu nehmen oder die Hereinnahme nachvollziehbar zu begründen. Einwender 2 und 3 regen an, auch im WA 5 maximale Wand- und Firsthöhen festzusetzen. Einwender 3 hinterfragt darüber hinaus die Festsetzung einer GFZ von 0,8 ausschließlich im WA 5.</p>	<p>Die Hereinnahme der Flächen WA 5 in den Gebietsumgriff des Bebauungsplans ist darin begründet, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, wie z. T. auch schon durch die bereits bestehenden jüngsten baulichen Entwicklungen, in Teilen nicht mehr umsetzbar sind. Dies betrifft insbesondere die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und grünordnerische Festsetzungen. Aus diesen Gründen wurden diese Festsetzungen, wie in den textlichen Festsetzungen ersichtlich, in Teilen entsprechend angepasst und zum leichteren Verständnis auch Bereiche ohne Änderung mit in den Bebauungsplanumgriff aufgenommen. An der bisherigen Regelung zur Höheneinstellung der Gebäude im WA 5 wird festgehalten, da sich durch die Bebauungsplanänderung diesbezüglich kein Änderungsbedarf ergibt. Gleichzeitig wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 verzichtet, da hier die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässiger Wand- und Gesamthöhen ausreichend geregelt ist. Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel 3.1 um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p>
<p>Einwender 2 weist darauf hin, dass für WA 1-4 keine GRZ und keine GFZ in der Nutzungsschablone festgesetzt ist und regt deren Festsetzung an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Vorentwurf des Bebauungsplans ist in der Nutzungsschablone für die allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bereits enthalten. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 wurde verzichtet, da</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>hier die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässiger Wand- und Gesamthöhen ausreichend geregelt wird.</p>
<p>Einwender 3 erhebt Einwendungen gegen die Festsetzungen, die das Anwesen 1712 betreffen. Es wird hinterfragt, warum WA 2, in dem sich das Grundstück befinden soll, nicht wie WA 5 nach dem alten Bebauungsplan behandelt wird, sondern im Bebauungsplan Auflagen festgeschrieben werden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass einige Auflagen des Bebauungsplans am jetzigen Haus nicht mehr angewendet werden können und angefragt, ob das Haus dadurch seine Legalität verliert.</p>	<p>Das Haus auf Fl.Nr. 1712 befindet sich bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans; bauliche Entwicklungen auf dem Grundstück sind daher bisher ohnehin nur beschränkt möglich bzw. zulässig. Auch bei einer Übertragung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Wilhelmsbühl“, die im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 in den Grundzügen übernommen, jedoch an die veränderte tatsächliche bzw. geplante Situation angepasst werden, wäre dies mit Auflagen für bauliche Anlagen auf dem Grundstück verbunden. Jedoch ist aufgrund der bisherigen Lage außerhalb des Bebauungsplangebiets eine Übertragung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Wilhelmsbühl“ auf das Grundstück nicht ohne Weiteres möglich. Das Grundstück Fl.Nr. 1712 befindet sich nun im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, welches nur dieses Grundstück umfasst, und nicht im WA 2. Durch die Aufnahme des Grundstücks in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung und die darin getroffenen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird dem Eigentümer ein Rahmen eröffnet, der bauliche Tätigkeiten zulässt, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und ein Einfügen des Gebäudes in die Umgebung sicherstellen. Die getroffenen Festsetzungen wurden entsprechend der baulichen Situation vor Ort sowie der geplanten zukünftigen benachbarten Bebauung überprüft und entsprechend der weiteren baulichen Entwicklung auf dem Grundstück, u. a. hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, aber auch der Gestaltung der Gebäude, z. B. hinsichtlich der zulässigen Dachformen und -neigungen, durchaus mehr Spielraum als bisher eingeräumt.</p> <p>Zudem hat sich der Investor mit Vertrag vom 27.10.2018/02.11.2018 verpflichtet, einen Stellplatz für einen Pkw in der Größe von 5 m x 2,50 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 1714 der Gemarkung Kitzingen zur Verfügung zu stellen. Planung und Errichtung des Stellplatzes wird von dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1712 auf dessen Kosten ausgeführt. Aufgrund dieser vertraglichen Vereinbarung besteht für die Vertragspartner die Verpflichtung, das Grundstück Fl.Nr. 1712 mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Natur- und Artenschutz, Ausgleichsflächen	
<p>Einwender 1 regt an, einen Teil des Baugebiets, der derzeit mit hohem Baumbestand bewachsen ist, der verschiedenen Tierarten ein Zuhause gibt, von der Bebauung auszuschließen.</p>	<p>Eine Herausnahme von Baugrundstücken aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen. Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen wurden bereits auf das zur Erschließung und Bebauung des Plangebiets notwendige Maß begrenzt. Mit Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird der Eingriff in den Baumbestand kompensiert. Tierarten werden im Rahmen der Eingriffsregelung sowie bei der Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Hierbei werden Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich des Artenbestandes ermittelt.</p>
<p>Einwender 2 bittet um Klarstellung, ob <u>vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen</u> bereits durchgeführt wurden, welche <u>konkreten Maßnahmen zur Sicherung</u> der strukturreichen Bereiche geplant sind und</p> <p>welche <u>Fäll- und Rodungszeiträume</u> zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands einzuhalten sind.</p>	<p>Die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung neu ermittelt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden nach ergänzender Kartierung des Plangebiets im Oktober 2019 überarbeitet. Folgende vorgezogenen Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlage von Winterquartieren und Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse in Kombination mit einer Auflichtung der Hecken, • Aufhängen von Nisthilfen und Nistkästen als Ersatzhabitate für Vögel und Fledermäuse • Anbringen von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen an zu erhaltende Bäume im Geltungsbereich <p>Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Fällarbeiten sind von November bis Februar, Rodungsarbeiten sind ab April zulässig.</p>
<p>Einwender 3 erhebt Einwendungen gegen die Planung, da die beiden Grundstücke Fl.Nr. 1712/1 und 1714 und die dort vorhandene Habitatausstattung nicht ausreichend in der Untersuchung über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt wurden und die Planung mit umfassenden Gehölzrodungen verbunden ist. Einwender 3 regt daher eine nochmalige Besichtigung der beiden Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1712/1 und 1714 an.</p>	<p>Im Oktober 2019 fand eine ergänzende Begehung der Grundstücke durch fachkundiges Personal in Abstimmung des Untersuchungsumfanges mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden nach ergänzender Kartierung des Plangebiets im Oktober 2019 überarbeitet. Folgende vorgezogenen Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufhängen von Nisthilfen und Nistkästen als Ersatzhabitate für Vögel und Fledermäuse • Anbringen von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen an zu erhaltende Bäume im Geltungsbereich <p>Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Weiter werden strukturreiche Randbereiche durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert. Für die Haselmaus sind ausreichend Quartiere im räumlichen Zusammenhang verfügbar, vorsorglich werden 3 Haselmauskästen in Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches installiert.</p>
<p>Einwender 6 äußert Bedenken hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung: Es werden Kartierzeiten/-aufwand, das untersuchte Artenspektrum, die nicht untersuchten Grundstücke Fl.Nr. 1712/1 und 1714 mit dem dortigen Lebensraum- und Artenvorkommen, der nicht untersuchte Totholzhaufen samt Steinstrukturen, Kompost- und Maulwurfsstrukturen auf Fl.Nr. 1718, grundsätzlich die Nichtbehandlung der Grundstücke Fl.Nr. 1712/1, 1714 und 1712 im Gutachten (saP), die Rolle des Bearbeiters Hr. Kaiser sowie das weitere Vorgehen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Prüfung angesichts der genannten Beobachtungsdefizite hinterfragt.</p>	<p>Im Oktober 2019 fand eine ergänzende Begehung der Grundstücke 1712/1, 1714 und 1712 durch fachkundiges Personal in Abstimmung des Untersuchungsumfanges mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden nach ergänzender Kartierung des Plangebiets im Oktober 2019 überarbeitet.</p> <p>Folgende vorgezogenen Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse erfolgt am südlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer Flächengröße von ca. 800 m² die Anlage von Winterquartieren und Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse in Kombination mit einer Auflichtung der Hecken (Nachweis von einer juvenilen Zauneidechse am südlichen Rand des Geltungsbereiches) • Aufhängen von Nisthilfen und Nistkästen als Ersatzhabitate für Vögel und Fledermäuse • Anbringen von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen an zu erhaltende Bäume im Geltungsbereich <p>Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Weiter werden strukturreiche Randbereiche durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert. Für die Haselmaus sind ausreichend Quartiere im räumlichen Zusammenhang verfügbar, vorsorglich werden 3 Haselmauskästen in Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches installiert.</p>
<p>Einwender 8 erhebt Einwendungen gegen den Entwurf der <u>43. Änderung des Flächennutzungsplans</u> aufgrund von Fehlern in der artenschutzrechtlichen Prüfung (s. u.) und fehlender Ausführungen zum Artenschutz in der Entwurfsbegründung zur Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf die mögliche Betroffenheit von saP-relevanten Arten und auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen. Die Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Kapitel 6.4 entsprechend ergänzt.</p>
<p>Einwender 8 erhebt Einwendungen gegen den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans aufgrund artenschutzrechtlicher Hinderungsgründe. Er weist auf eine unzureichende artenschutzrechtliche Prüfung hin, da die Grundstücke Fl.Nr. 1712/1 und 1714 sowie verschiedene, im</p>	<p>Im Oktober 2019 fand eine ergänzende Begehung der Grundstücke 1712/1, 1714 und 1712 durch fachkundiges Personal in Abstimmung des Untersuchungsumfanges mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden nach</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Plangebiet vorkommende streng geschützte Arten nicht untersucht und behandelt wurden.</p> <p>Die Erreichung der Voraussetzungen für Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dem Schreiben nach nicht ersichtlich, weshalb der Bebauungsplan rechtswidrig wäre. Er verweist zudem auf das zu beachtende Bayerische Naturschutzrecht in seiner aktuellen Fassung und die darin enthaltene Zielvorgabe des § 1a S. 1 BayNatSchG, der zur Bewahrung der Artenvielfalt den Erhalt der Lebensräume betont.</p>	<p>ergänzender Kartierung des Plangebiets im Oktober 2019 überarbeitet.</p> <p>Folgende vorgezogenen Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse erfolgt am südlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer Flächengröße von ca. 800 m² die Anlage von Winterquartieren und Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse in Kombination mit einer Auflichtung der Hecken (Nachweis von einer juvenilen Zauneidechse am südlichen Rand des Geltungsbereiches) • Aufhängen von Nisthilfen und Nistkästen als Ersatzhabitate für Vögel und Fledermäuse • Anbringen von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen an zu erhaltende Bäume im Geltungsbereich <p>Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Weiter werden strukturreiche Randbereiche durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert. Für die Haselmaus sind ausreichend Quartiere im räumlichen Zusammenhang verfügbar, vorsorglich werden 3 Haselmauskästen in Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches installiert.</p> <p>Es liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor, eine Ausnahme ist nicht erforderlich.</p>
<p>Einwender 10 erhebt Einwendungen gegen das Gutachten zur Artenschutzprüfung, das unvollständig sei und viele Tierarten nicht berücksichtigt.</p>	<p>Im Oktober 2019 fand eine ergänzende Begehung der Grundstücke 1712/1, 1714 und 1712 durch fachkundiges Personal in Abstimmung des Untersuchungsumfanges mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden nach ergänzender Kartierung des Plangebiets im Oktober 2019 überarbeitet.</p> <p>Folgende vorgezogenen Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse erfolgt am südlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer Flächengröße von ca. 800 m² die Anlage von Winterquartieren und Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse in Kombination mit einer Auflichtung der Hecken

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>(Nachweis von einer juvenilen Zauneidechse am südlichen Rand des Geltungsbereiches)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufhängen von Nisthilfen und Nistkästen als Ersatzhabitate für Vögel und Fledermäuse • Anbringen von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen an zu erhaltende Bäume im Geltungsbereich <p>Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen. Weiter werden strukturreiche Randbereiche durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert. Für die Haselmaus sind ausreichend Quartiere im räumlichen Zusammenhang verfügbar, vorsorglich werden 3 Haselmauskästen in Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches installiert.</p>
<p>Einwender 4 und 5 äußern Bedenken hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes: Es wird auf die Auswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und Baugrundstücke und die im Zuge dessen erforderlichen Gehölzrodungen und den damit verbundenen Auswirkungen, u. a. bzgl. des Lebensraumverlusts von Tieren verwiesen.</p>	<p>Die Auswirkungen des Vorhabens und der Lebensraumverlust werden im Umweltbericht behandelt. Erforderliche Gehölzrodungen werden unter Anwendung der Eingriffsregelung kompensiert. Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer habitatoptimierender Maßnahmen können Tötung, Schädigungen und Störungen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population weder für die Zauneidechse noch für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten verschlechtert.</p>
<p>Einwender 3 und 4 befürchten eine Rodung der Gehölzbestände im Plangebiet ab dem 1. Oktober 2019 und damit den Verlust wertvoller Lebensräume für Tiere.</p>	<p>Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen mit einer ökologische Baubegleitung. Die ökologische Baubegleitung überwacht die Umsetzung von erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG. Bisherige Fällungen und Rodungen sowie die Sicherung erhaltenswerter Baumabschnitte wurden durch eine ökologische Baubegleitung begleitet, fachgerecht durchgeführt und dokumentiert. Die Fällung eines größeren Baumes wäre dabei auch ohne vorliegende Planung in absehbarer Zeit erforderlich geworden (Zustand des Baums - private Verkehrssicherungspflicht).</p>
<p>Einwender 4 bittet um Information über die Lage der Ausgleichsflächen.</p>	<p>Da im unmittelbaren Umfeld keine Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, finden sich externe Ausgleichsflächen mit einer Größe von 0,94 ha auf Fl.Nr. 6270, Gemarkung Kitzingen.</p>
<p>Einwender 6 erhebt Einwendungen gegen die Planung, da der Frohnberg, wie den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu entnehmen ist, von Bebauung freizuhalten ist und seine Hänge der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein sollen. Einwender 6 bittet um Klarstellung, wo</p>	<p>Die Aussage, dass der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seiner Nebentäler von Bebauung freizuhalten ist, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>die Nutzung des Frohnbergs und die erwähnte Freihaltung von Bebauung festgeschrieben ist und bei welchen Stellen Anwohner Beschwerde einlegen können.</p>	<p>Landschaftsplan der Stadt Kitzingen dargestellt. Die Aussagen sind behördenverbindlich. Eine private Stellungnahme kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgegeben werden. Die Hangpartie des Frohnbergs weist zusammenhängende Gehölzstrukturen sowie Ackerflächen auf, die sich bis zum Bereich Hammerstiel ziehen (siehe Strukturkonzept Grün, Anlage 8 der Begründung)) Die Stadt Kitzingen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes / der Flächennutzungsplanänderung unterschiedliche Belange zu berücksichtigen. Neben den Belangen der Landwirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB, sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie der Begrenzung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist auch das öffentliche Interesse nach Wohnraum zu berücksichtigen. Im Rahmen der Wahrnehmung ihrer kommunalen Planungshoheit und der Abwägung öffentlicher und privater Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB misst die Stadt Kitzingen den Belangen Wohnraum zu schaffen ein besonderes Gewicht bei. (siehe Punkt Alternativenprüfung).</p>
<p>Begründung, Bedarfsbegründung, Allgemein</p>	
<p>Einwender 2 erhebt Einwendungen gegen die Darstellung der damaligen Überlegungen, das Verfahren von 1994 einzustellen, und fordert eine Klarstellung der tatsächlichen Umstände. Einwender 7 hinterfragt diesbezüglich, warum die Pläne der Stadt Kitzingen zur Entwicklung des Plangebiets aus dem Jahr 1994 so lange nicht weiter verfolgt wurden.</p>	<p>Die Stadt Kitzingen beabsichtigte nach der Planung des Stadtbauamtes Kitzingen SG 61 vom 22. August 1994 eine umfangreiche Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Am Wilhelmsbühl“ (vgl. neue Abb. 4 in der Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans). Im Jahre 1995 hat die Stadt Kitzingen den Eigentümern mitgeteilt, dass auf den dortigen Flächen ein sogenanntes Einheimischen Modell verwirklicht werden soll (Aktenzeichen 23-912/T). Am 05.12.1995 fand bei der Stadt Kitzingen eine gemeinsame Besprechung mit den Eigentümern statt. Es wurde der Vorentwurf, der die künftige, denkbare Erschließung des neuen Baugebietes zeichnerisch darstellte, vorgelegt. Wie der Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen ist (S. 10f.), war Ziel der Entwicklung der Wohnbauflächen damals die Profilierung Kitzingens als städtisches Zentrum, das einerseits eine überschaubare Größe besitzt, während andererseits alle erforderlichen Einrichtungen auf kurzem Wege erreichbar sind. Daher wurde bereits 1995 den innenstadtnahen Wohnbauflächen die höchste Priorität eingeräumt; ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen sollte Voraussetzung sein für die Erreichung der angestrebten Einwohnerzahl von 23.000 Einwohnern. Unter dieser</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Prämisse wurden als Schwerpunkte der Wohnbau-land Entwicklung festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hammerstielweg - Buddental/Keltenstrasse <p>Im Jahr 2007 wurden dem Stadtrat die Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung vorgelegt. Der Planer wies darauf hin, die Wohnbauflächen Hammerstielweg, Buddental/Keltenstraße seien unter damaliger Sicht ausreichend. Bei Beibehaltung der Planung aus dem Jahre 1994 könnte unter Umständen die Regierung von Unterfranken die Genehmigung des Flächennutzungsplanes versagen. Daher wurde auf Anraten des Planers im Stadtrat beschlossen, die Fläche „Am Wilhelmsbühl“ aus einer künftigen Wohnbebauung herauszunehmen.</p> <p>Nachdem die verfügbaren Flächen nun entwickelt sind, wird daher die Entwicklung am Wilhelmsbühl angestrebt. Der Investor hat dabei die damalige Planung aufgegriffen und sieht vor, die Bauleitplanung in wesentlich kleinerem Umfang auszuführen.</p>
<p>Einwender 2 hinterfragt, wie sichergestellt wird, dass die Wohnbaufläche für die überwiegend ortsansässige Bevölkerung zur Erhaltung einer ausgewogenen Einwohnerzusammensetzung dient.</p>	<p>Dass ausschließlich bereits ortsansässige bzw. örtliche Bevölkerung Baugrundstücke erwerben wird, ist vorrangiges Interesse, kann aber nicht gewährleistet werden, weshalb die jeweiligen Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplanänderung angepasst werden.</p> <p>Die Ausweisung des Wohngebiets erfolgt u. a. aufgrund der vorhandenen Nachfrage ortsansässiger Großunternehmen nach Wohnraum für ihre Mitarbeiter. Beispielhaft für die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken hat eine ortsansässige Firma mit Schreiben vom 19. November 2019 folgendes mitgeteilt:</p> <p>„Kitzingen ist verkehrsgünstig gut in Deutschland gelegen und nahezu perfekt angebunden. Viele Firmen wissen auch die allgemeine Attraktivität der Region Mainfranken zu schätzen. Trotzdem sehen viele Unternehmer auch gerade im Bereich der Verfügbarkeit von Fachkräften ein Problem in Kitzingen.</p> <p>Um Fachkräfte dauerhaft in Kitzingen halten zu können oder einen Umzug nach Kitzingen attraktiv erscheinen zu lassen, fehlt - so berichten es unsere Kunden und Interessenten immer wieder - eindeutig die Verfügbarkeit von attraktivem Wohnraum. Insbesondere die Möglichkeit einen Bauplatz zu erwerben und ein Eigenheim darauf zu bauen, ist</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>schlichtweg kaum oder gar nicht möglich und aus unserer Sicht ein klarer Nachteil für den Standort Kitzingen.</p> <p>Im Sinne einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung in Kitzingen und für die weitere Vermarktung unserer Immobilien, begrüßen wir es selbstverständlich, wenn ein Angebot an Bauplätzen geschaffen wird.“</p> <p>Auch die Baugenossenschaft für den Landkreis Kitzingen eG wies in ihrer jüngsten Presseveröffentlichung darauf hin, dass in der Stadt Kitzingen der verfügbare Wohnraum knapp sei.</p> <p>So kann insgesamt festgehalten werden, dass durch die Wohnbaufläche zwar nicht unbedingt ausschließlich ortsansässige Bevölkerung neuen Wohnraum findet, jedoch kann insbesondere durch den Zuzug von Familien, auch von in Kitzingen arbeitenden Fachkräften, eine ausgewogene Einwohnerzusammensetzung erzielt und die vorhandene, u. a. die soziale Infrastruktur gesichert werden. Gleichzeitig kann der Wirtschaftsstandort Kitzingen durch die Bereitstellung von Bauplätzen und damit Wohnraum für Fachkräfte gestärkt werden.</p>
<p>Einwender 2 bittet um Begründung, warum eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG nicht erforderlich sein soll, bzw. um deren Nachholung.</p>	<p>Die Regelung für die Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a Satz 2 BauGB und Anlage 1 BauGB, da es sich hier um einen Plan auf lokaler Ebene handelt. Es handelt sich hier nicht um Vorhaben, das in Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.9 UVPG genannt ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.</p>
<p>Einwender 3 erhebt Einwendungen gegen die Planung aufgrund teilweise veralteter und nicht mehr aktueller Abbildungen in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie in Gutachten (z. B. Abb. 4 in Kap. 3.1 „Städtebauliches Konzept“, Abb. 6 und 7 im Verkehrsgutachten).</p>	<p>Die Abbildungen in der Begründung mit Umweltbericht sowie in den Gutachten dienen lediglich der Verdeutlichung bzw. stellen die Grundlagen zur Entwicklung der letztendlich vorliegenden Planung dar, wie z. B. im Fall des städtebaulichen Konzepts. Negative Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des Plangebiets (im vorliegenden Fall: Verkleinerung) nicht, vielmehr stellen die vor diesem Hintergrund getroffenen Aussagen einen ungünstigeren Fall der tatsächlichen Auswirkungen dar. Ein zusätzlicher Erkenntnisgewinn ist nicht zu erwarten. Eine Anpassung der Abbildungen ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>Einwender 3 und 10 weisen darauf hin, dass die Unterlagen zur öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nicht bis 24 Uhr am 30.08.2019 im Internet einsehbar waren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch eine ergänzende öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Vorentwürfe des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans mit Begründungen und Anhängen in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	23.09.2019 wurde der Öffentlichkeit ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
<p>Einwender 3 erhebt Einwendungen gegen den Vergleich, dass die höchste Bebauung im Plangebiet nicht über die bestehende Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 1708, 1712 und 1701 hinausragen würde (s. Begründung mit Umweltbericht vom 25.07.2019, S. 44ff.). Insbesondere das Grundstück Fl.Nr. 1701 liege schon mehr in der Höhe des Bebauungsgebietes „Hammerstiel“ und könne nicht als Bezugspunkt für das Plangebiet herangezogen werden.</p>	<p>Die gewählten Vergleichsgrundstücke Fl.Nr. 1708, 1712 und 1701 liegen alle am gleichen, südostexponierten Hang und auf einer vergleichbaren Höhenlage wie das Plangebiet, wie auch der Verlauf der Höhenlinien verdeutlicht (siehe hierzu auch Abb. 2 in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans). Das Gebäude auf Fl.Nr. 1701 befindet sich dabei auf ziemlich genau gleicher Höhenlage (ca. 214 m ü.NN) wie die geplante Bebauung und auch etwas näher am Plangebiet (ca. 125 m) als am angesprochenen Bebauungsplan „Hammerstielweg“ (ca. 140 m). An dem Vergleich wird daher festgehalten.</p>
<p>Weiter regt Einwender 4 an, dass in der Stadt Kitzingen anstelle von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser verstärkt Sozialbauten gebaut werden sollten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planung bereits wie folgt berücksichtigt: Im Plangebiet sind u. a. auch Wohngrundstücke mit kleinerer Grundfläche und damit einem entsprechend niedrigeren Kaufpreis beabsichtigt. Zudem ist im Plangebiet entsprechend der umgebenden Bebauung u. a. auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig. In den zukünftigen Wohngebäuden können zudem bis zu zwei Mietwohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte entstehen. In Abhängigkeit der Nachfrage können im geplanten Wohngebiet somit auch Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen Wohnraum finden.</p>
<p>Darüber hinaus weisen Einwender 7, 10 und 11 auf zahlreiche erschlossene, noch unbebaute Bauplätze am Wilhelmsbühl hin und hinterfragen daher die Begründung für die Ausweisung neuer Bauplätze.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Straße „Am Wilhelmsbühl“ sind noch ca. zehn unbebaute, erschlossene Bauplätze vorhanden, die sich auch innerhalb des Geltungsbereichs rechtskräftiger Bebauungspläne (Nr. 71, Nr. 48 und Nr. 81) befinden. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit ist jedoch eine Bebauung von diesen in absehbarer Zeit nicht möglich: Die Grundstücke befinden sich nicht in städtischem Eigentum, sondern in Privatbesitz und stehen damit dem Markt, vorbehaltlich der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer, nicht zur Verfügung, wie auch im Zuge des Grundstückserwerbs für das Plangebiet deutlich wurde.</p> <p>Die privaten Grundstücke Fl. Nr. 1734/1, 1734/2 und 1735/4, die sich im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung/-erweiterung befinden, liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 und waren somit bereits bebaubar. Die Grundstücke Fl.Nr. 1735/4 und 1734/1 sollen nun bebaut werden. Der Eigentümer der Fl.Nr. 1734/2 ist jedoch nicht verkaufsbereit; ein Interesse an einer Bebauung besteht derzeit nicht.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Um aber weiterhin Bauwilligen Grundstücke anbieten zu können, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Gleichzeitig wird die Entstehung weiterer Baulücken im Zuge der Planung vermieden: Es ist beabsichtigt, eine Bebauung der Baugrundstücke im Plangebiet durch vertraglich zu sichernde Bauverpflichtungen zu gewährleisten, sodass die Entstehung weiterer Baulücken vermieden wird.</p>
<p>Einwender 8 erhebt Einwendungen gegen den Entwurf der <u>43. Änderung des Flächennutzungsplans</u> aufgrund des nicht ausreichend nachgewiesenen <u>Bedarfs für die Neuausweisung von Wohnbauflächen</u> und dem damit nicht gegebenen Erfüllen der Anforderungen an § 1a Abs. 3 BauGB: Er verweist auf eine erforderliche Aufstellung der im Stadtgebiet vorhandenen, noch unbebauten freien Grundstücke und eine Begründung, warum diese für eine Bebauung in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen können. Entgegen der Behauptung auf S. 14 der Entwurfsbegründung zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Neuausweisung von Bauflächen keinen Beitrag zum Flächensparen dar. Darüber hinaus erhebt Einwender 8 Einwendungen gegen den Entwurf der <u>43. Änderung des Flächennutzungsplans</u> aufgrund der nicht ausreichenden Durchführung der <u>Alternativenprüfung</u> und der Begründung der Standortwahl.</p> <p>Weiter fordert Einwender 8 die Einstellung der Planung aufgrund der vorgebrachten Einwände und kündigt, sollte es zur Satzungsreife des Bebauungsplans kommen, einen Normenkontrollantrag seiner Mandanten an.</p>	<p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Mit den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen vorhandenen Potenzialflächen an Wohnbauflächen hat sich, u. a. im Jahr 2018, auch bereits der Stadtentwicklungsbeirat der Stadt Kitzingen befasst. Demnach sind innerhalb der Kernstadt Kitzingen noch folgende Potenziale für Wohnbauflächen vorhanden:</p> <p>Im Südwesten der Stadt Kitzingen sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (Nettobaufläche ca. 11,7 ha) im Bereich „In der Leisten“ zwischen Steigweg (gewerbliche Baufläche bzw. Sonderbaufläche) und Hammerstielweg (Wohnbaufläche) auf landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt. Die Böden sind in diesem Bereich ähnlich ertragsfähig wie im Plangebiet am Wilhelmsbühl (Acker-/Grünlandzahl: 45 bis 71). Gleichzeitig ist diese Fläche im Regionalplan der Region Würzburg als „Trenngrün“ gesichert (vgl. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) und entsprechend als gliedernde Grün- bzw. Freifläche zu erhalten (RP G; B I 3.1; RP Z; B II 2.2). Darüber hinaus erfüllt die Fläche eine wichtige Luftaustauschfunktion für hangabwärts liegende, östlich angrenzende Siedlungsbereiche.</p> <p>Weitere Wohnbauflächenpotenziale befinden sich im Nordwesten der Stadt, nördlich der in diesem Bereich nur einseitig bebauten „Keltenstraße“, angrenzend an das Wohngebiet „Buddental West“ (Nettobaufläche ca. 1,8 ha). Die landwirtschaftlich genutzte Fläche weist eine noch höhere natürliche Ertragsfähigkeit als das Plangebiet am Wilhelmsbühl auf (Acker-/Grünlandzahl 73-78), weshalb diese nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden sollen. Gleichzeitig sind hier Konflikte mit Altlasten und Topographie möglich.</p> <p>Eine dritte Potenzialfläche für Wohnbauflächen befindet sich im Westen der Stadt Kitzingen zwischen Winterleitenweg (Wohnbaufläche) und Innopark (Nettobaufläche ca. 3,9 ha). Die landwirtschaftlich genutzte Fläche</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>(Acker, Grünland) verfügt über eine für Landkreisverhältnisse durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit (Acker-/Grünlandzahl: 46) und grenzt im Süden unmittelbar an die gewerbliche Baufläche des Innoparks an. Gemäß des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG (Konflikt mit Gewerbelärm) erscheint hier die Entwicklung von Wohnbauflächen daher problematisch. Grundsätzlich befinden sich die Potenzialflächen für Wohnbauflächen in der Kernstadt im Flächennutzungsplan im hängigen Gelände und größtenteils oberhalb bestehender Siedlungsflächen. Bei Erschließung und Bebauung dieser Flächen wären daher vergleichbare Problemlagen, wie im Bereich am Wilhelmsbühl, zu berücksichtigen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans stehen somit keine Alternativen mit eindeutig günstigerem Baugrund zur Verfügung. Zudem befinden sich die Grundstücke im Bereich der Potenzialflächen nicht im städtischen Eigentum bzw. nicht im Eigentum von Entwicklungsträgern oder Bauinteressenten und stehen daher nicht zeitnah für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung; wie sich im Rahmen von Bemühungen der Liegenschaftsabteilung der Stadt Kitzingen erwiesen hat, sind die Eigentümer der Potenzialflächen nicht verkaufsbereit.</p> <p>Wie im Wohnraumkonzept 2030 der Stadt Kitzingen deutlich wird, bestehen neben den ausgewiesenen, noch unbebauten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan verschiedene kleinteilige Potenziale im Bereich der Kernstadt. Hierbei handelt es sich um Baulücken und sonstige häufig kleinteilige Flächen im Innenbereich. Diese wären grundsätzlich bebaubar, da gesetzlich Baurecht besteht (Lage entweder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder nach § 34 BauGB zu beurteilen; vgl. S. 28-30 des Wohnraumkonzepts 2030 der Stadt Kitzingen). Aufgrund verschiedener Gegebenheiten, insbesondere der Eigentümerstrukturen, ist eine Nutzung dieser Potenziale jedoch erschwert, wengleich Baulücken und Leerstände im Stadtgebiet Kitzingens nicht systematisch erfasst werden. Im städtischen Eigentum und damit unmittelbar zugänglich befinden sich im Bereich der Kernstadt keine weiteren Potenzialflächen. Vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung (vgl. Kap. 1 der Begründung zur FNP-Änderung) und der in den vergangenen Jahren zurückhaltenden Neuausweisung von Einfamilienhausgebieten, von der insbesondere Gemeinden im Umland profitierten, ergibt sich für die Kernstadt Kitzingen eine</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>große Nachfrage nach Einfamilienhäusern (vgl. S. 23 des Wohnraumkonzepts 2030 der Stadt Kitzingen), was jedoch nicht systematisch erfasst wird. Dies zeigt sich beispielsweise anhand der großen Anfrage nach Baugrundstücken im jüngsten Baugebiet „Hammerstielweg“ sowie der raschen Umsetzung von Planungen im Stadtgebiet durch Investoren.</p> <p>Gleichzeitig hat die Stadt Kitzingen zur Förderung der Innenentwicklung u. a. in der Innenstadt ein Sanierungsgebiet festgelegt und entsprechende Förderprogramme, Stadttumbau West, initiiert.</p> <p>Beispielhaft für die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken hat eine ortsansässige Firma mit Schreiben vom 19. November 2019 folgendes mitgeteilt:</p> <p>„Kitzingen ist verkehrsgünstig gut in Deutschland gelegen und nahezu perfekt angebunden. Viele Firmen wissen auch die allgemeine Attraktivität der Region Mainfranken zu schätzen. Trotzdem sehen viele Unternehmer auch gerade im Bereich der Verfügbarkeit von Fachkräften ein Problem in Kitzingen.</p> <p>Um Fachkräfte dauerhaft in Kitzingen halten zu können oder einen Umzug nach Kitzingen attraktiv erscheinen zu lassen, fehlt - so berichten es unsere Kunden und Interessenten immer wieder - eindeutig die Verfügbarkeit von attraktivem Wohnraum. Insbesondere die Möglichkeit einen Bauplatz zu erwerben und ein Eigenheim darauf zu bauen, ist schlichtweg kaum oder gar nicht möglich und aus unserer Sicht ein klarer Nachteil für den Standort Kitzingen.</p> <p>Im Sinne einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung in Kitzingen und für die weitere Vermarktung unserer Immobilien, begrüßen wir es selbstverständlich, wenn ein Angebot an Bauplätzen geschaffen wird.“</p> <p>Die Baugenossenschaft für den Landkreis Kitzingen eG wies in ihrer jüngsten Presseveröffentlichung darauf hin, dass in der Stadt Kitzingen der Wohnraum knapp sei. Vergleicht man die Ausweisung von Wohnbaugebieten in den umliegenden Gemeinden wie Rödelsee, Marktbreit, Marktsteff, Dettelbach usw. so ist festzustellen, dass die Ausweisung von Wohnbaugebieten in diesen Gemeinden einen weit größeren Raum einnimmt als in Kitzingen, obwohl in Kitzingen alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>In der Sitzungsvorlage 217/243 a vom 05.12.2017 bezüglich des Bebauungsplanes Nummer 89 „Südlicher Hammerstiel“ hat die Verwaltung der Stadt Kitzingen ausgeführt:</p> <p>„Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Kitzingen liegt immer noch auf einem hohen Niveau, insbesondere im Ein- bzw. Zweifamilienhaussegment. Dies zeigt auch die intensive Entwicklung von unbeplanten Innenbereich-Flächen nach § 34 Baugesetzbuch. Die Stadt kann derzeit keine eigenen Bauplätze zur Verfügung stellen (Stand: November 2017). Aufgrund der Marktlage und der Tatsache, dass die Stadt Kitzingen in den letzten Jahren ca. 120 ha Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen hat, ist davon auszugehen, dass auch künftig eine Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung besteht. Die Bauplätze des zuletzt ausgewiesenen Baugebiets „Buddental“ wurden vollständig veräußert, ebenso die neuen Grundstücke der Bau GmbH an der Böhmerwaldstraße.“</p> <p>Ferner deckt sich diese Feststellung mit der Stellungnahme der ortsansässigen Firma vom 19. November 2019.</p> <p>Die privaten Grundstücke Fl. Nr. 1734/1, 1734/2 und 1735/4, die sich im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung/-erweiterung befinden, liegen bereits innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 und waren bereits bebaubar. Die Grundstücke Fl.Nr. 1735/4 und 1734/1 sollen im Rahmen der vorliegenden Planung nun bebaut werden. Der Eigentümer der Fl.Nr. 1734/2 ist jedoch nicht verkaufsbereit; ein Interesse an einer Bebauung besteht derzeit nicht.</p> <p>Die Stadt Kitzingen hatte bereits in den 1990er Jahren Überlegungen zur Erschließung eines Baugebiets in diesem Bereich angestellt, welche aufgrund der damaligen zeitgleichen Ausweisung von Wohnbauflächen an anderen Stellen im Flächennutzungsplan und des damals noch nicht in diesem Umfang gegebenen Bedarfs an Wohnbauflächen eingestellt wurden. Nach Entwicklung dieser Flächen soll nun im Änderungsbereich die damalige Planung in wesentlich kleinerem Umfang optimiert und umgesetzt werden, da der Standort einen der wenigen Erweiterungsstandorte für die Stadt Kitzingen im Bereich der Einfamilienhausbebauung darstellt. Weitere Flächen mit Anbindung an die Kernstadt sind nicht mehr vorhanden. Bereits am 04.10.2016 wurde daher durch den Stadtrat der Stadt Kitzingen beschlossen, für</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>die im derzeitigen Außenbereich liegenden Flächen eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Die Begründung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird in den Kapiteln 1 und 5 entsprechend ergänzt.</p>
<p>Einwender 10 weist darauf hin, dass das Grundstück gekauft wurde mit Voraussetzung, dass der obere Bereich nie bebaut wird und hinterfragt, warum ein privater Investor hier Bauland mit extremen Aufwand erschließen darf, obwohl die Stadt dort nie Bauland erschließen wollte.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Verpflichtende Regelungen bzgl. einer Nicht-Bebauung des Bereichs oberhalb der Straße „Am Wilhelmsbühl“ existieren nicht. So ist auch eine Überplanung der im Flächennutzungsplan als von Bebauung freizuhalten dargestellten Fläche unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie der städtebaulichen Entwicklung nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Darüber hinaus hatte die Stadt Kitzingen bereits in den 1990er Jahren Überlegungen zur Erschließung eines Baugebiets in diesem Bereich angestellt, welche nur aufgrund des damals nicht in diesem Umfang gegebenen Bedarfs an Wohnbauflächen eingestellt wurden.</p>
<p>Einwender 12 verweist darauf, dass nach Erklärung von Mitarbeitern der Stadt Kitzingen in den 1990er Jahren die Erweiterungsflächen des Bebauungsplans Ausgleichsfläche für andere Baugebiete sei und daher eine Erweiterung des Baugebiets im oberen Bergbereich nicht möglich sei. Er bittet daher um Mitteilung, welche Flächen nunmehr an Stelle der bisherigen Ausgleichsfläche vorgesehen und genehmigt sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch nicht um eine naturschutzrechtlich gesicherte Ausgleichsfläche. Im „gesamtsstädtischen Konzept für den Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen - Gebietskulisse Ökokonto“ aus dem Jahr 2014 ist die Erweiterungsfläche zwar den „grünen Hängen und Höhen - Entwicklungsbereichen und Vernetzungslinien für Naturschutz (Trockenstandorte)“ zugeordnet, was jedoch keine verpflichtende Vorgabe darstellt. Die Fläche ist weder Teil des für den Aufbau eines kommunalen Ökokontos bevorrateten Flächenpools noch umfasst sie umgesetzte Maßnahmen eines Ökokontos.</p>
<p>Einwender 12 weist darauf hin, dass für das bestehende Baugebiet damals ausdrücklich ein Umlegungsverfahren durchgeführt wurde, in welches die jetzige Erweiterung bewusst und ausdrücklich nicht einbezogen wurde. Daher verweist Einwender 12 darauf, dass <u>Straßenbreite und Entwässerung</u> für eine Erweiterung des Baugebiets im oberen Bergbereich nicht ausreichend dimensioniert seien.</p>	<p>Eine schriftliche Erklärung der Stadt Kitzingen, dass die Erweiterungsfläche ausdrücklich nicht in das damalige Umlegungsverfahren einbezogen wurde, liegt nicht vor, weshalb diese, sofern dies nur mündlich geäußert wurde, unwirksam wäre (§ 38 bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz). Jedoch erscheint auch schon eine mündliche diesbezügliche Aussage, von der keine Kenntnis vorliegt, angesichts der bis zum Jahr 2007 bestehenden Planungen der Stadt Kitzingen, die Fläche als Baugebiet zu entwickeln, widersprüchlich. Das damalige Umlegungsverfahren hatte die Grundstücke des damals aufgestellten Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ zum Inhalt, was nicht darauf hinweist, dass eine weitere Entwicklung nicht beabsichtigt wäre.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Diese Aussage widerspricht zudem dem Generalentwässerungsplan, der eindeutig das gesamte Gebiet bis zum Fronbergweg Fl.Nr. 1811 einbezieht.</p> <p>Es ist nicht dargelegt, auf welche Straße sich die Einwendung bezieht.</p> <p>Wie im Verkehrsgutachten im Kap. 2 erläutert, ist die Straße „Am Wilhelmsbühl“ (Süd) gemäß RASt 2006 als Wohnstraße mit kleinräumiger Erschließungsfunktion ES V einzustufen. Die Straße „Am Wilhelmsbühl“ entspricht dem Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Kitzingen vom 20.3.1992. Der Straßenquerschnitt der Straße „Am Wilhelmsbühl“ bis zur Einmündung der geplanten Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,00 m ist für das Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert (Flächenbedarf selbst für den hier lediglich in Ausnahmefällen zu erwartenden Begegnungsverkehr LKW-LKW von mind. 5,90 m nach RASt 2006 gegeben). Im weiteren Verlauf beträgt die Straßenbreite 5 m, hinzuzurechnen ist noch der bestehende Gehweg. In diesem Bereich wird sich durch die Planung gegenüber der bestehenden Situation keine Änderung ergeben.</p> <p>Auch das ermittelte Verkehrsaufkommen liegt aktuell sowie auch nach Umsetzung der Planung deutlich im unteren Bereich der Grenzwerte für Wohnstraßen (Erhöhung von 49 Kfz/h auf 71 Kfz/h; Grenzwert: < 400 Kfz/h) (vgl. Kap. 3 des Verkehrsgutachtens).</p> <p>Im Vorentwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 ist nirgendwo erwähnt, dass die Entwässerungsanlagen für die geplanten Erweiterungen nicht ausreichen würden.</p> <p>Im Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des Generalentwässerungsplans Teil 1 vom Oktober 2008 ist auf Seite 22 unter Ziffer 5.2.4 folgendes ausgeführt: „Zusätzliche Bebauungsverdichtungen kann das Kanalnetz in Gebiet R 13 aufnehmen, der geringere Drosselabfluss aus der Larsen Kaserne (Anmerkung: heute „Innopark“) in der J. A. Kleinschroth-Straße reduziert die Belastung des Sammlers, der im freien Wasserspiegel ableiten kann. Sanierungsmaßnahmen sind in diesem Gebiet nicht erforderlich.“. Darüber hinaus wird der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Zisternen auf den einzelnen Grundstücken ermöglicht (siehe Ziff. 6.1/6.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan).</p> <p>Mutmaßungen über die Höhe der Erschließungskosten sind fehl am Platze. Anlieger an der Straße „Am Wilhelmsbühl“ werden aufgrund der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 71 nicht betroffen sein.</p>

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.08.2019 über den Vorentwurf der 43. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung in der jeweiligen Fassung vom 25.07.2019 informiert und um eine Stellungnahme bis zum 06.09.2019 gebeten:

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen	14.08.2019	keine Einwendungen
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Würzburg	13.08.2019	Anregung
Bayer. Bauernverband	03.09.2019	Anregungen
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	-	-
Bayernwerk AG	08.08.2019 / 02.09.2019	keine Einwendungen
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen	02.09.2019	Anregungen / Einwendungen
Deutsche Post AG; Direktion Nürnberg BIC	-	-
Deutsche Telekom Technik GmbH	08.08.2019	Hinweise
Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management	29.08.2019	Hinweise
E-ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg	-	-
Ericsson Services GmbH	12.08.2019	Hinweis
Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG	-	-
Fernwasserversorgung Franken	19.08.2019	Hinweis
Freiwillige Feuerwehr Kitzingen	14.08.2019	Hinweise
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	21.08.2019	Anregungen / Einwendungen
Landratsamt Kitzingen - Untere Bauaufsicht	-	-
Landratsamt Kitzingen - Untere Immissions-schutzbehörde	02.09.2019	Hinweise / Anregungen
Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbe-hörde	02.09.2019	Hinweise / Anregungen / Einwen-dungen
Landratsamt Kitzingen - Untere Denkmalschutz-behörde	-	-
Landratsamt Kitzingen - Gesundheitsamt	02.09.2019	Hinweise
Landratsamt Kitzingen - Jugendamt	02.09.2019	Hinweis
Landratsamt Kitzingen - ÖPNV	02.09.2019	Hinweis

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Landratsamt Kitzingen - Kommunale Abfallwirtschaft	02.09.2019	Hinweise/Anregungen
Landratsamt Kitzingen - Untere Wasserbehörde	02.09.2019	Anregungen
Landratsamt Kitzingen - Kreisbrandrat Roland Eckert	-	-
Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen	19.08.2019	Hinweise
Markt Großlangheim	-	-
Markt Schwarzach	-	-
N-ERGIE Netz GmbH (Main-Donau-Netzgesellschaft)	15.08.2019	keine Einwendungen
PLEdoc GmbH	-	-
Polizeiinspektion Kitzingen	-	-
Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern	12.08.2019	keine Einwendungen
Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern	28.08.2019	Hinweise
Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde	22.08.2019	Einwendungen / Anregungen
Regionaler Planungsverband Würzburg	23.08.2019	Einwendungen / Anregungen
Staatl. Vermessungsamt, Außenstelle Kitzingen	-	-
Staatliches Bauamt Würzburg, Bereich Straßenbau	14.08.2019	keine Einwendungen
Stadt Dettelbach	-	-
Stadt Kitzingen, SG 63 - Stadtbauamt	-	-
Stadt Kitzingen, SG 30 - Recht	-	-
Stadt Kitzingen, SG 31 - Sicherheit und Ordnung	12.08.2019	Anregungen
Stadt Kitzingen, SG 60 - Bauverwaltung	08.08.2019	Hinweis
Stadt Mainbernheim	-	-
Stadtheimatpfleger Dr. Harald Knobling	-	-
VG Iphofen - Gemeinde Rödelsee	26.08.2019	keine Einwendungen
VG Kitzingen - Gemeinde Sulzfeld	02.09.2019	keine Einwendungen
VG Kitzingen - Gemeinde Biebelried	02.09.2019	keine Einwendungen
VG Kitzingen - Gemeinde Albertshofen	-	-
VG Kitzingen - Gemeinde Buchbrunn	19.08.2019	keine Einwendungen
VG Kitzingen - Gemeinde Mainstockheim	14.08.2019	keine Einwendungen
VG Marktbreit - Stadt Marktsteft	-	-
Vodafone Kabel Deutschland - Geschäftsstelle Nürnberg	30.08.2019	Hinweis
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	21.08.2019	Hinweise / Anregungen / Einwendungen

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 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).

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Erschließung, Ver- und Entsorgung	
<p>Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kitzingen weist darauf hin, dass die Zufahrten zu den Objekten für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 Tonnen oder mehr, einem Gesamtgewicht bis zu 18 t, einer Länge bis zu 11 m, einer Breite von 2,55 m und einer Höhe von 3,50 m sichergestellt sein müssen. Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen, der Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.</p> <p>Die Zufahrten zu den Objekten sind mit Zeichen 283 StVO in ausreichender Anzahl sicherzustellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Wendeanlage ist gemäß Bild 59 der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausreichend dimensioniert für einen einseitigen Wendehammer für 3-achsige Fahrzeuge. Daher wird an der gewählten Flächengröße festgehalten.</p> <p>Ein Hinweis auf die Anforderungen an die Zufahrten zu Objekten und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist bereits unter Punkt 2.1 der textlichen Hinweise enthalten.</p>
<p>Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kitzingen weist auf die bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage zu beachtenden einschlägigen Vorschriften der DVGW hin, insbesondere die Arbeitsblätter W 405 („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) und W 331 („Hydrantenrichtlinien“).</p>	<p>Ein Hinweis auf die zu beachtenden Richtlinien des DVGW wird ergänzend unter dem neuen Punkt 1.3 der textlichen Hinweise aufgenommen.</p>
<p>Die Stadt Kitzingen - SG 60 - weist darauf hin, dass in dem Bereich der Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanerweiterung öffentlich gewidmete Flächen liegen, für die von Seiten der Stadt ein Einziehungsverfahren nach dem Bayer. Straßen- und Wegegesetz einzuleiten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwidmungsverfahren zu den betroffenen öffentlich gewidmeten Flächen läuft parallel zum Bauleitplanverfahren, der abschließende Beschluss wird zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorliegen.</p>
<p>Die Stadt Kitzingen - SG 31 - regt an, dass eine klare Abgrenzung zwischen Fahrzeug- und Fußgängerverkehr zur Erhöhung der Sicherheit erfolgen sollte, da zu erwarten ist, dass der eingeplante Mehrzweckstreifen angesichts fehlender Parkmöglichkeiten für Besucherverkehr als Parkmöglichkeit genutzt wird und Fußgänger deshalb auf die Fahrbahn ausweichen müssen. Aufgrund des fließenden Überganges ist hier in einer Zone 30 keine Sicherheit für Fußgänger gegeben.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Im Bebauungsplan ist der Straßenraum als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Differenzierung der Gestaltung des Straßenraums obliegt der Erschließungsplanung und wird deshalb auf Ebene des Bebauungsplans nicht verbindlich geregelt. Es werden lediglich Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt:</p> <p>Es ist eine optische Abgrenzung zwischen Fahrzeug- und Fußgängerverkehr durch den Einsatz unterschiedlicher Materialien beabsichtigt, was im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert wird.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Gleichzeitig ist im Bebauungsplan ein erhöhter Nachweisbedarf an Stellplätzen pro Wohnung festgesetzt, sodass im öffentlichen Raum kein Bedarf für das Parkieren abzusehen ist und beabsichtigt ist, dass dieses nicht zugelassen werden soll. Die Planung der Erschließungsstraße wurde so auch durch den Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen am 21.09.2017 auf Grundlage der tiefbau-technischen Stellungnahme des Sachgebiets 63 zur Vorplanung der Erschließungsanlage gebilligt.</p> <p>Zur Vermeidung des Parkierens im steilen, „kurvigen“ Bereich sind verkehrsrechtliche Maßnahmen durch die Stadt Kitzingen zu ergreifen, welche nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind.</p> <p>Maßnahmen zur Abgrenzung zwischen Fahrzeug- und Fußgängerverkehr sind auf Ebene des Bebauungsplans daher nicht erforderlich.</p>
<p>Das Landratsamt Kitzingen weist darauf hin, dass die ÖPNV-Erschließung des Plangebiets durch das Haltestellennetz des AST-Verkehrs (Anrufsammeltaxi) gegeben ist, welches bei Bedarf durch die Einrichtung einer weiteren Haltestelle in unmittelbarer Nähe ergänzt werden könnte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH weist darauf hin, dass im Planungsgebiet die Löschwassermenge von 48 m³/h über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH weist darauf hin, dass die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter, insbesondere das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, zu beachten und anzuwenden sind.</p>	<p>Ein Hinweis auf die einzuhaltenden Abstände zwischen Baumpflanzungen und Ver- und Entsorgungsleitungen (Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013 (FGSV 939)) ist im Bebauungsplan unter Punkt 4.1 der textlichen Hinweise bereits enthalten, wird jedoch um den Verweis auf Vorgaben und Vorschriften des VDE ergänzt. Das Arbeitsblatt DVGW GW 125 ist inhaltlich gleich mit dem Merkblatt R 2 der FGSV (FGSV 939), weshalb nicht gesondert auf dieses verwiesen wird.</p>
<p>Darüber hinaus empfiehlt die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH, frühzeitig ein Koordinierungsgespräch aller an der Baumaßnahme Beteiligten zur Abstimmung der Ausschreibung, Trassenführung usw. durchzuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf die im bzw. am Rande des Geltungsbereichs befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom hin sowie auf die erforderliche grundsätzliche Rücksichtnahme auf die vorhandenen und zukünftig geplanten Telekommunikationslinien, die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie erforderliche Schutzabstände hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen hin. Ferner bittet die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis auf die einzuhaltenden Schutzabstände ist bereits unter Punkt 4.1 der textlichen Hinweise enthalten.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Deutsche Telekom um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.	
Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management weist darauf hin, dass derzeit keine Richtfunkverbindungen durch das Planungsgebiet verlaufen und auch die Firma Ericsson Services GmbH am Verfahren zu beteiligen sei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Firma Ericsson wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.
Die Firma Ericsson weist darauf hin, dass das Ericsson-Netz von der Planung nicht berührt ist und auch die Deutsche Telekom zu beteiligen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Deutsche Telekom wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.
Die Vodafone GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Fernwasserversorgung Franken weist darauf hin, auch andere örtliche Versorgungsunternehmen am Verfahren zu beteiligen.	Neben der Fernwasserversorgung Franken wurden auch der örtliche Energieversorger, die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen, die Bayernwerk Netz GmbH, die Deutsche Telekom sowie die N-ERGIE Netz GmbH (Main-Donau-Netzgesellschaft) ebenfalls am Verfahren beteiligt.
Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist darauf hin, dass auf eine mengen- und druckmäßige ausreichende <u>Wasserversorgung</u> zu achten und der Wasserversorger (LKW Kitzingen) zu dem Vorhaben zu hören ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wasserversorger (LKW Kitzingen) wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt (vgl. Stellungnahme LKW vom 19.08.2019). Zur Gewährleistung einer ausreichenden Wasserversorgung des Baugebiets ist eine zusätzliche Wasserleitung von der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße über den Frohnbergweg (Fl.Nr. 1811) und das Grundstück Fl.Nr. 1707 zum Baugebiet geplant. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird deshalb ein Leitungsrecht zugunsten der LKW Kitzingen festgesetzt.
Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist auf die nach § 55 Abs. 2 WHG geforderte <u>Entwässerung</u> im Trennsystem hin. Die Beibehaltung des Mischsystems, wie im Baugebiet geplant, ist zu begründen (s. Begründung zum Bebauungsplan / Nr. 3.7). Das anfallende Mischwasser wird durch die Kläranlage der Stadt Kitzingen gereinigt. Es wird damit eine dem Stand der Technik entsprechende <u>Abwasserbeseitigung</u> sichergestellt. Abwassertechnische Probleme im Planbereich sind dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg nicht bekannt. Darüber hinaus weist das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg darauf hin, dass das <u>Verhindern des Eindringens von Fremdwasser</u> in die Kanalisation und damit in die Kläranlage bei der abwassertechnischen Erschließung des Baugebiets zu beachten ist. Eine Prüfung der ausreichenden Leistungsfähigkeit des weiterführenden Netzes mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) für den zusätzlichen	In der Begründung zum Bebauungsplan finden sich unter Punkt 3.7 bereits Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebiets, diese werden nochmals um folgende ausführlichere Erläuterungen ergänzt: Eine Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist im Baugebiet nicht möglich, da laut Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 3 zum Bebauungsplan) eine gezielte ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrunds nicht möglich ist. Gleichzeitig ist auch eine Weiterleitung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser in ein Gewässer aufgrund der Entfernung zum Vorfluter und den bebauten Bereichen dazwischen nicht möglich, zumal in der Straße „Am Wilhelmsbühl“, an die das geplante Baugebiet angeschlossen werden soll, lediglich eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist. Gleichzeitig verfügt

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Mischwasseranfall wird empfohlen, v. a. hinsichtlich einer Berücksichtigung in der <u>aktuellen Kanalisationsplanung</u> nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall.</p>	<p>dieser Mischwasserkanal nach Auskunft des Sachgebiets Tiefbau der Stadt Kitzingen (Schreiben vom 15.01.2014), auch unter der Annahme eines größeren Planungsumgriffs mit 22 Einfamilien-/Doppelhaus-Bauplätzen, über eine ausreichende Aufnahmefähigkeit für die geplanten zukünftigen Nutzungen des Plangebiets. Damit jedoch zumindest ein Teil des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und erst verzögert in die Kanalisation abgegeben wird, ist vorgesehen, auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit Regenspeicher zu installieren. Die Größe der Zisterne richtet sich dabei nach der jeweiligen Grundstücksgröße und ist auf ein 5-jährliches Regenereignis mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 bemessen. Der Drosselabfluss entspricht dem Regenwetterabfluss aus dem natürlichen Gelände. Ist darüber hinaus eine Regenwassernutzung geplant, ist ein zusätzliches Volumen in der Zisterne freizuhalten. Die festgesetzten Zisternengrößen liegen damit z. T. deutlich über dem in anderen Baugebieten geforderten Mindestvolumen von 6 m³ (vgl. Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau (SG 63) Stadt Kitzingen vom 15.01.2014). Dieser „Regenspeicher“ ist dann ein Mischsystem aus Nutzung des Niederschlagswassers durch die Grundstückseigentümer (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine...) und Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Entlastung der vorhandenen Kanäle und der Kläranlage. Sicherlich bedingt dies höhere Kosten für die Bauherren. Es ergeben sich aber Einsparungen beim Betrieb der Kanalisation und des Klärwerkes und somit eine Entlastung der Allgemeinheit. Gleichzeitig sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis einschließlich 10 Grad Dachneigung gemäß Festsetzung 10.3 verpflichtend zu begrünen, was ebenfalls einen positiven Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet leistet.</p> <p>Der Hinweis auf die Verhinderung des Eindringens von Fremdwasser in die Kanalisation wird unter dem neuen Punkt 1.4 unter Buchstabe C aufgenommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist darauf hin, dass im Planbereich anfallendes <u>Niederschlags- und Oberflächenwasser</u> ortsnah versickert und der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß begrenzt werden sollte. Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser sollte nicht mit häuslichem Abwasser vermischt und nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Das Wasserwirtschaftsamt</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt: Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.7 ausgeführt, ist eine gezielte Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers vor Ort aufgrund des schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrunds nicht möglich. Zur Rückhaltung des</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>empfiehlt den Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen (s. Begründung zum Bebauungsplan / Nr. 3.7). Bei Planungen von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die einschlägigen Regelwerke (insbesondere: DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117) zu beachten. 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 Dacheindeckungen kann nur mit entsprechender Beschichtung zugestimmt werden.</p>	<p>anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet und zur Entlastung der Kanalisation ist daher auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zu errichten (s. o., vgl. textliche Festsetzungen 6.1 und 6.2). Zusätzlich sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer verpflichtend zu begrünen (vgl. textliche Festsetzungen 10.3), wodurch ebenfalls Regenwasser im Gebiet zurückgehalten und die Kanalisation entlastet werden kann.</p> <p>Ein Hinweis auf die zu berücksichtigenden Vorgaben bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan bereits unter Punkt 1.2 der textlichen Hinweise enthalten, wird jedoch um das genannte Merkblatt ergänzt.</p> <p>Unter Punkt 10.3 der textlichen Festsetzungen ist bereits festgesetzt, dass Metalldächer lediglich in beschichteter Form als Dacheindeckung zulässig sind.</p>
<p>Das Landratsamt Kitzingen - Untere Wasserbehörde regt an, den in der Begründung beschriebenen Drosselabfluss aus den Zisternen auch in den Festsetzungen zu vermerken.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen und die textliche Festsetzung unter Punkt 6.1 entsprechend ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Das im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf <u>mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 an die öffentliche Kanalisation zu errichten.</u>“
<p>Das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde regt außerdem an, die Festsetzung der Zisternen hinsichtlich der Vorhaltung eines Volumenanteils für den 5-jährlichen Bemessungsregen zu konkretisieren.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen und die textliche Festsetzung unter Punkt 6.2 entsprechend ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „<u>Das für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis freizuhaltenen Zisternenvolumen</u> beträgt für Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) bis 500 m² Grundstücksfläche mind. 8 m³, für Baugrundstücke bis 600 m² Grundstücksfläche mind. 10 m³, für Baugrundstücke bis 700 m² Grundstücksfläche mind. 12 m³ und für Baugrundstücke bis 800 m² Grundstücksfläche mind. 14 m³ (Zwischenwerte sind geradlinig zu interpolieren und auf 0,1 m³ aufzurunden).“
<p>Das Landratsamt Kitzingen - Gesundheitsamt weist darauf hin, dass bei Erweiterung des bestehenden Trinkwasserleitungsnetzes die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind und die Dimensionierung der wasserführenden Leitungen an dem zu erwartenden Verbrauch auszurichten ist, wobei auch die Belange die Löschwasserversorgung betreffend zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt gemäß gängiger Vorgaben und bautechnischer Standards. Ergänzend wird ein Hinweis auf die bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage zu berücksichtigenden Vorschriften in den Bebauungsplan unter Punkt 1.3 der textlichen Hinweise aufgenommen. Eine ausreichende</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	Wasserversorgung ist gewährleistet (vgl. Stellungnahme Wasserversorger (LKW Kitzingen) vom 19.08.2019).
Das Landratsamt Kitzingen - kommunale Abfallwirtschaft weist darauf hin, dass alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen sind und hierfür geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter auf den Grundstücken zu schaffen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle neuen Baugrundstücke, auf denen Abfälle anfallen, sind an die geplante Erschließungsstraße und damit die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die Vorhaltung von Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter auf den Baugrundstücken ist durch die zukünftigen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen.
Das Landratsamt Kitzingen - kommunale Abfallwirtschaft weist darüber hinaus darauf hin, dass bei der Anlage der Verkehrsflächen darauf zu achten ist, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist und die Grundstücke unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (GUV-R 2113), durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Weiter weist das Landratsamt Kitzingen - kommunale Abfallwirtschaft darauf hin, dass ausreichende Wendemöglichkeiten (Wendekreis mit Durchmesser 22 Meter oder für 3-Achs-Fahrzeuge geeignete Wendehämmer) oder in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse vorhanden sein müssen, sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können. Wendeanlagen sind so zu realisieren, dass ein Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen (gilt noch nicht als Rückwärtsfahren i. S. d. GUV-Regelwerks) möglich ist und sie einen Ausfahrradius von mindestens 10 m aufweisen. Der Wendepfostenrand muss frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten und sonstigen Einrichtungen von Elektrizitätsversorgern sein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Größe der Wendeanlage ist gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Bild 59) als Wendehammer für 3-achsige Fahrzeuge ausreichend dimensioniert. Gegenüber einem Wendekreis mit einem Durchmesser von 22 m kann hierdurch die versiegelte Fläche minimiert und gleichzeitig die Erreichbarkeit aller relevanter Baugrundstücke mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen der Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet werden. Die Hinweise zur Gestaltung des Wendehammers werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Das Landratsamt Kitzingen - kommunale Abfallwirtschaft weist weiterhin auf eine notwendige ausreichende Tragfähigkeit der Verkehrsflächen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t) sowie ausreichend dimensionierte Kurvenradien (Durchfahrt von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ohne Rangieren). 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Auf Ebene des Bebauungsplans werden die Hinweise wie folgt bereits berücksichtigt: Der entsprechende Platzbedarf von Abfallsammelfahrzeugen ist bei einer Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn, Entwässerungsrinne und Mehrzweckstreifen als Ausweichbereich) der neuen Erschließungsstraße von 5,75 m berücksichtigt. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorgesehen. Gleichzeitig wird die Freihaltung der erforderlichen Flächen von parkenden Autos, insbesondere in steilen und kurvigen Bereichen, durch verkehrsrechtliche Maßnahmen durch die Stadt Kitzingen erfolgen, welche jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Das Landratsamt Kitzingen - kommunale Abfallwirtschaft verweist auf eine notwendige Breite der Verkehrsflächen mit Begegnungsverkehr von mind. 4,75 m und die Berücksichtigung der Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn. Es sind mind. die Schleppschablonen der EAE 85/95 anzuwenden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Auf Ebene des Bebauungsplans werden die Hinweise bereits wie folgt berücksichtigt: Die öffentliche Verkehrsfläche verfügt insgesamt über eine Breite von 5,75 m, davon 4,00 m Fahrbahn, 0,50 m Entwässerungsrinne und 1,25 m Mehrzweckstreifen (Fußgänger, Ausweichbereich). Für den Begegnungsfall LKW/PKW ist nach RASt 06, Bild 17, eine Verkehrsraumbreite von min. 5,00 m und für PKW/PKW eine Breite von min. 4,10 m, bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen erforderlich. Für Fußgängerverkehr sollte zusätzlich eine Fläche von 0,75 m (1 Fußgänger) zur Verfügung stehen. Im Begegnungsfall PKW - LKW wird neben der Fahrbahn nicht nur die Entwässerungsrinne auch der Mehrzweckstreifen mitgenutzt (4,0 m + 0,5 m + 1,25 m). Somit stehen für den Begegnungsverkehr PKW - LKW Verkehrsflächen in der erforderlichen Breite zur Verfügung. Gleichzeitig wurde die Schleppkurve eines 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen bei den Kurvenradien der Verkehrsfläche berücksichtigt.</p>
<p>Darüber hinaus weist Landratsamt Kitzingen - kommunale Abfallwirtschaft darauf hin, dass bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle zu berücksichtigen ist, dass neben gefahrlosem Befahren auch gegen Umstürzen und Rutschen ausreichend Sicherheit gegeben ist und bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge zu beachten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Boden- und Grundwasserschutz</p>	
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten bei Maßnahmen, die auf das <u>Grundwasser</u> einwirken können, hin. Nach § 5 Abs. 1 WHG ist insbesondere die Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu beachten. Weiter weist das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg darauf hin, 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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß geotechnischem Bericht ist im Plangebiet kein Grundwasser anstehend. Grundwasserabsenkungen sind daher im Zusammenhang mit der Planung nicht zu erwarten. Für den Fall von gemäß geotechnischem Bericht möglichem temporär anfallenden Schichtwasser ist im Bebauungsplan bereits ein Hinweis auf den Schutz gegen drückendes Wasser unter Punkt 3.1 der textlichen Hinweise enthalten.</p>
<p>Dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg sind im Planbereich weder <u>Altlasten</u> noch <u>schädliche Bodenveränderungen</u> bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfadefes Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Erschließung berücksichtigt. Ein Hinweis auf den Umgang mit ggf. auftretenden Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen wird in den Bebauungsplan unter dem neuen Punkt 8.3 der textlichen Hinweise aufgenommen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.</p>	
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist darauf hin, dass <u>Geländeauffüllungen</u> nur mit Bodenmaterial zulässig sind, das die Vorsorgewerte nach § 12 BBodSchV nicht überschreitet, was gegenüber dem Landratsamt Kitzingen nachzuweisen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan unter dem neuen Punkt 8.4 der textlichen Hinweise ergänzt.</p>
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist bezugnehmend auf § 1 BBodSchG darauf hin, dass bei Einwirkungen auf den Boden die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden sind. Folgende Ziele des <u>vorsorgenden Bodenschutzes</u>, der bei der Planung anfängt, sind daher zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme der Böden auf ein unerlässliches Maß beschränken. - Inanspruchnahme von Flächen mit vergleichsweise geringerer Bedeutung für die Bodenfunktion. - Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen vermeiden. - Stoffliche und nichtstoffliche Bodenbelastungen vermeiden durch Bodenmanagement und bodenkundliche Baubegleitung. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der vorsorgende Bodenschutz findet im Rahmen der Bauleitplanung bereits wie folgt Beachtung: Durch die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ gemäß § 17 BauNVO von 0,4 werden die Flächen intensiv genutzt und der erforderliche Umfang an Wohnbauflächen minimiert. Dicht bewachsene Böden in den Randbereichen mit entsprechender Funktion zur Wasserrückhaltung werden durch die Planung langfristig gesichert. Gleichzeitig sind nicht befahrene Wegeflächen sowie Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Durch die Entnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen damit verbundene stoffliche Einträge in den Boden.</p>
<p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg regt aufgrund der Lage des Planbereichs in einem hängigen Geländebereich und im Rückblick auf die lokalen Auswirkungen (Schäden) der <u>Starkregenereignisse</u> Ende Mai 2016 an zu prüfen, ob ein Schutz vor Oberflächenabfluss erforderlich ist (z. B. Objektschutz, Umflutsystem). Auch das Landratsamt Kitzingen - Untere Wasserbehörde empfiehlt die Vorsehung eines Schutzes der Gebäude vor Zufluss von Oberflächenwasser.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Zum Schutz des Plangebiets bei Starkregenereignissen vor von angrenzenden, höher liegenden Flächen abfließendem Oberflächenwasser wird ein Entwässerungsgraben entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze an der Böschungunterkante angelegt. Von diesem wird das Niederschlagswasser durch Querriegel (Steinwürfe) verzögert in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet. Zudem werden in den Randbereichen vorhandene Gehölzbestände, die als Versickerungs- und Pufferflächen mit dauerhaftem Bodenbewuchs ein oberflächiges Abfließen des Niederschlagswassers behindern, erhalten. Weitere ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind durch die zukünftigen Bauherren auf den Baugrundstücken selbst durchzuführen. Zusammen mit der verpflichtenden Errichtung von entsprechend dimensionierten Zisternen kann hierdurch ein entsprechender Schutz der Gebäude gewährleistet werden. Ein Hinweis auf objektbezogene Schutzmaßnahmen wird unter Punkt 1.5 der textlichen Hinweise aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird empfohlen, Öffnungen in den Gebäuden so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann (z. B. erhöhte Lichtschächte) sowie bei

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	Gestaltung der Freiflächen einen schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser zu ermöglichen.“
Artenschutz, Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen, Umweltbericht, saP	
<p>Der Landesbund für Vogelschutz fordert eine Ergänzung der im Rahmen der saP getätigten Erfassungen und Ausführungen hinsichtlich folgender FFH-Anhang-IV-Arten bzw. den aktuellen Vorgaben des LfU zur Vermeidung eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachweis des Hirschkäfers in wertgebenden Totholzstrukturen mit Wertung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte: Überarbeitung der saP erforderlich hinsichtlich des Tötungs- und Schädigungsverbots gemäß § 44 BNatSchG, analog ggf. CEF-Maßnahmen - Anwendung der aktuellen Handlungsanweisung des LfU (Hansbauer, 2017) bzgl. der Zauneidechse: Einordnung Vorhabensgebiet unter Kategorie 2 und 3, Nachweise vorliegend; Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche für den Verlust anhand der aktuellen Kriterien: pro Individuum (adult) sind 150 m² Ausgleichsfläche erforderlich; Ausschließen des individuenbezogenen Tötungsverbots mit ausreichender Prognosesicherheit; Abfang wäre zudem erforderlich, ggf. Erteilung Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG nötig (hierfür Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen für eine Ausnahme) 	<p>Aufgrund fehlender Strukturen bzw. ungeeigneter Habitatausstattung liegen Voraussetzungen für das Vorkommen von streng geschützten Käferarten nicht vor. Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Ggf. im Rahmen der Gehölzrodungen auftretende Baumstämme mit Mulm sind in die neu anzulegenden Zauneidechsenhabitate zu integrieren, so dass das Lebensraumpotential für Käfer gesichert wird.</p> <p>Zur Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse erfolgt am südlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer Flächengröße von ca. 800 m² die Anlage von Winterquartieren und Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse in Kombination mit einer Auflichtung der Hecken (Nachweis von einer juvenilen Zauneidechse am südlichen Rand des Geltungsbereiches, zur Berechnung der Kompensation werden pro adulter Zauneidechse 150 m² mit einem Korrekturfaktor von 6 angesetzt.) Es liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor, eine Ausnahme ist nicht erforderlich.</p>
<p>Der Bayerische Bauernverband empfiehlt, da eine Teilfläche des Plangebiets nur vorübergehend aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen ist und damit einen geringen naturschutzfachlichen Wert erfüllt, einen niedrigeren Ausgleichsfaktor, nämlich maximal 0,6 anzunehmen. Der Bauernverband weist darauf hin, dass der Ausgleich auch außerhalb bisheriger Ackerflächen erbracht werden könnte, bspw. auf bisher nicht ausreichend gepflegten Flächen, und empfiehlt alternativ einen Ausgleich über Produktionsintegrierte Maßnahmen in der Offenlandschaft.</p>	<p>Die Bewertung der Bestandssituation des Plangebiets und des anzunehmenden Ausgleichsfaktors erfolgt fachlich begründet unter Berücksichtigung aller Schutzgüter sowie der geplanten Nutzung, was im Umweltbericht ausgeführt wird (vgl. Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan). Am gewählten Ausgleichsfaktor wird daher festgehalten.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen.</p>
<p>Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. fordert den Erhalt der randlich vorhandenen biotopkartierten Hecken und deren Weiterentwicklung gemäß den Zielen des ABSP Kitzingen.</p>	<p>Randlich vorhandene biotopkartierte Hecken werden durch die Planung erhalten und langfristig gesichert.</p>
<p>Weiter fordert der Bund Naturschutz in Bayern e.V gemäß der Ziele der Darstellungen des Flächennutzungsplans Ausgleichsflächen und die Festlegung des Kompensationsziels im unmittelbaren Bereich des Geltungsbereiches für die Inanspruchnahme und grundsätzliche Veränderung des beplanten</p>	<p>Da im unmittelbaren Umfeld keine Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, finden sich externe Ausgleichsflächen mit einer Größe von 0,94 ha auf Fl.Nr. 6270, Gemarkung Kitzingen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Bereiches, wobei alte Streuobstbestände weitestgehend zu schonen und zu erhalten sind.	
Darüber hinaus fordert der Bund Naturschutz in Bayern e.V., die Flächeninanspruchnahme mit gezielten Maßnahmen für den Naturschutz in flächigem Zusammenhang mit dem Plangebiet zugunsten von Amphibien und Feldbrütern zu kompensieren und auszugleichen sowie für Amphibien und Reptilien eine CEF-Maßnahme einzuplanen.	Da im Geltungsbereich und im näheren Umfeld aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung keine Laichgewässer vorhanden sind, kann die Betroffenheit von Amphibien ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Betroffenheit von Feldbrütern kann ebenfalls ausgeschlossen werden.
Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. weist auf die zu beachtenden rechtlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) bei Baumaßnahmen innerhalb des potentiellen und eines tatsächlich nachgewiesenen Zauneidechsen-Lebensraumes hin.	Zur Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse erfolgt am südlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer Flächengröße von ca. 800 m ² die Anlage von Winterquartieren und Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse in Kombination mit einer Auflichtung der Hecken (Nachweis von einer juvenilen Zauneidechse am südlichen Rand des Geltungsbereiches).
Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. empfiehlt zur Sicherung des Zauneidechsenbestandes im Plangebiet die Aufwertung der Gartengrundstücke Fl.Nr. 1712/1 und 1714 mit CEF-Maßnahmen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wird empfohlen, die biologisch wertvollen Gartengrundstücke Fl.Nr. 1712/1 und 1714 für diese Zwecke aus der Planung herauszunehmen und ökologisch gezielt aufzuwerten.	Zu Zauneidechsen siehe vorstehend. Eine Herausnahme der Grundstücke ist nicht vorgesehen, da die Belange des Artenschutzes lösbar sind und die Realisierung des Bebauungsplans auf kein unüberwindbares Verbot nach § 44 BNatSchG stößt, weiter sind die Flächen zur Erschließung des Flurstückes 1712 erforderlich. Folgende vorgezogenen Maßnahmen sind vor Baubeginn auf Flurstück 1712/1 durchzuführen: <ul style="list-style-type: none"> • Aufhängen von Nisthilfen und Nistkästen als Ersatzhabitate für Vögel und Fledermäuse • Anbringen von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen an zu erhaltende Bäume im Geltungsbereich Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen. Weiter werden strukturreiche Randbereiche durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert. Für die Haselmaus sind ausreichend Quartiere im räumlichen Zusammenhang verfügbar, vorsorglich werden 3 Haselmauskästen in Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches installiert.
Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. verweist auf die zunehmende Flächeninanspruchnahme und -versiegelung.	Die Flächeninanspruchnahme und -versiegelung wird unter Anwendung des bayrischen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, kompensiert.
Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. empfiehlt, kommunale Flächen ökologisch aufzuwerten.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, jedoch stehen keine kommunalen Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.
Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. fordert eine versiegelungsarme Gestaltung von Freiflächen in bebauten Gebieten zur Förderung der Versickerungsmöglichkeit von	Mit der Festsetzung, dass Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge,

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Oberflächenwasser und die Ausrichtung von Dachflächen hinsichtlich der Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie, worauf Bauwerber aufmerksam gemacht werden sollten. Erhalt und Förderung kleinstrukturierter Gärten und Grünanlagen sollte im Bebauungsplan hinsichtlich der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen festgesetzt werden.</p>	<p>wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen sind, wird dieser Forderung bereits nachgekommen. Mit der Festsetzung, dass die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies oder ähnlichen Materialschüttungen mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig ist, sollen Schottergärten verhindert werden.</p> <p>Eine Dachflächenbegrünung von Dächern bis 10 °Neigung ist festgesetzt sowie die Verwendung von Zisternen. Ein Hinweis auf die Zulässigkeit zur Sonnenenergienutzung ist enthalten.</p>
<p>Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. stimmt dem Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung unter den Voraussetzungen zu, dass die naturschutzfachlich wertvollen Gartengrundstücke Fl.Nr. 1712/1 und 1714 aus der Planung herausgenommen und ökologisch aufgewertet werden.</p>	<p>Eine Herausnahme der Grundstücke ist nicht vorgesehen, da die Belange des Artenschutzes lösbar sind und die Realisierung des Bebauungsplans auf kein unüberwindbares Verbot nach § 44 BNatSchG stößt, weiter sind die Flächen zur Erschließung des Flurstückes 1712 erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Anwendung des bayrischen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, kompensiert.</p> <p>Der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zufolge sind durch das Planungsvorhaben Zauneidechsen sowie Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten betroffen. Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer habitatoptimierender Maßnahmen können Tötung, Schädigungen und Störungen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population weder für die Zauneidechse noch für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten verschlechtert.</p> <p>Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros ÖAW werden für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 VSchRL-Richtlinie genannten Arten unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen dieser Arten aufgrund des Planungsvorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.</p> <p>Eine Herausnahme der Grundstücke ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. weist auf die erforderliche Ergänzung der saP aufgrund des tatsächlichen und potentiellen Vorkommens streng geschützter Tierarten (Hirschkäfer) und die notwendige Begleitung der CEF-Maßnahme (Zauneidechse) mit einem Monitoring hin.</p>	<p>Aufgrund fehlender Strukturen bzw. ungeeigneter Habitatausstattung sind keine Vorkommen von streng geschützten Käferarten zu erwarten. Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Ggf. im Rahmen der Gehölzrodungen auftretende Baumstämme mit Mulm sind in die neu anzulegenden</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	Zauneidechsenhabitate zu integrieren, so dass das Lebensraumpotential für Käfer gesichert wird. Eine ökologische Baubegleitung ist festgesetzt.
Das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Aussagen der Regierung von Unterfranken - höhere Naturschutzbehörde (SG 51), insb. zum Artenschutz, vorrangig gelten, sollte von dieser eine naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan eingeholt worden sein.	Eine Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken - höhere Naturschutzbehörde (SG 51) über die Zuständigkeit ist erfolgt.
Das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde regt zum Schutz der angrenzenden Hecken bei der Erschließung des Baugebiets und der Baugrundstücke die Einhaltung eines unbebauten Pflegestreifens und zur Entwicklung von Säumen an. Von den Hecken, die auf den nicht zum Baugebiet gehörenden Grundstücken wachsen (betrifft insbesondere die Grundstücke Fl.Nr. 1715, 1718, 1735 und 1712/1), sollten in einem Abstand von mind. 5 m, was in der Planzeichnung zu bemaßen ist, keine Einfriedungen, Baumaßnahmen und Geländeänderungen zulässig sein. Eine erforderliche, fachgerechte Pflege ist möglich.	Eine entsprechende Festsetzung ist nicht vorgesehen. Eine sachgerechte Pflege / Unterhalt obliegt wie bisher auch dem Grundstückseigentümer.
Das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde fordert zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG die Einarbeitung und Berücksichtigung der im Verlauf des Jahres gemeldeten besonders und streng geschützten Arten bzw. der Standorte der Arten in die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (entsprechende Aussagen und Maßnahmen sind zu treffen).	Der Anregung wird gefolgt. Die im Rahmen der Stellungnahmen gemeldeten, besonders und streng geschützten Arten, werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt und behandelt. Gegeben falls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden ermittelt.
Weiter weist das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass eine Bebauung des ökologisch wertvollen Hangs (ausgenommen Ackerlagen und Wiesenflächen) aufgrund der Änderung des Naturschutzrechts intensiver zu hinterfragen ist. Das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde regt die Herausnahme der Grundstücke Fl.Nr. 1712/1, 1714 und 1712 aufgrund der hohen naturschutzfachlichen und -rechtlichen Bedeutung (hohes Artenaufkommen, auch besonders und streng geschützter Arten) an, was auch der Aussage im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Rechnung tragen würde, die Hangpartie von einer Bebauung freizuhalten. Alternativ sind erhöhte Anforderungen zum Schutz der besonders und / oder streng geschützten Tierarten erforderlich.	Eine Herausnahme der Gartengrundstücke ist nicht vorgesehen, da die Belange des Artenschutzes lösbar sind und die Realisierung des Bebauungsplans auf kein unüberwindbares Verbot nach § 44 BNatSchG stößt, weiter sind die Flächen zur Erschließung des Flurstückes 1712 erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Anwendung des bayrischen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, kompensiert. Der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zufolge sind durch das Planungsvorhaben Zauneidechsen sowie Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten betroffen. Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer habitatoptimierender Maßnahmen können Tötung, Schädigungen und Störungen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population weder für die Zauneidechse noch für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten verschlechtert.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros ÖAW werden für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 VSchRL-Richtlinie genannten Arten unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen dieser Arten aufgrund des Planungsvorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.</p>
<p>Das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde fordert, schon vor Baubeginn eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, was in den Hinweisen zum Artenschutz unter Punkt 6.1 zu ergänzen ist. Die ökologische Baubegleitung hat das ganze Jahr über eine dem Schutzbedürfnis der Arten erforderlichen Rückschnitt und Fällung, evtl. sogar Räumung der Grundstücke zu begleiten und entsprechende Schutzmaßnahmen einzuleiten, zu planen und zu begleiten. Weiter wird auf ggf. erforderliche vorgezogene, funktionstüchtig herzustellende Ausgleichsmaßnahmen und die Problematik bei Festsetzung von diesen auf privaten Grundstücksflächen verwiesen. Bezüglich des Erfordernisses einer artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder ggf. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG i.V.m. Art. 56 BayNatSchG wird auf die höhere Naturschutzbehörde - Regierung von Unterfranken verwiesen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn beauftragt wird, ist im Bebauungsplan verankert.</p>
<p>Weiterhin stellt das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde fest, dass die externe Ausgleichsfläche mit 0,92 ha zum Entwurf des Bebauungsplans festzulegen und zusammen mit entsprechenden Pflegehinweisen in die Festsetzungen aufzunehmen ist, was vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden sollte.</p>	<p>Da im unmittelbaren Umfeld keine Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, finden sich externe Ausgleichsflächen mit einer Größe von 0,94 ha auf Fl.Nr. 6270, Gemarkung Kitzingen. Diese Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind auf der Basis des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013 durchzuführen, welches mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde.</p>
<p>Darüber hinaus regt das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde an, für die „private Grünfläche“ entsprechende Pflegevorgaben festzusetzen. Die Verantwortlichkeit für den „jeweiligen Grundstückseigentümer“ ist unklar.</p> <p>Für die Gehölzpflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Es wird angeregt, dass nur am Rand der Baugrundstücke keine Nadelgehölze und keine fremdländischen Pflanzen mit Invasivpotential verwendet werden dürfen. Die randlichen Hecken sollten aus standortheimischen Gehölzen aufgebaut werden (einige Flieder, etc. sind möglich).</p>	<p>Die im Vorentwurf als „private Grünfläche“ dargestellte Fläche am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird im Entwurf als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird in städtisches Eigentum übergehen. Die Zuständigkeit der Stadt für Pflege / Unterhalt der Fläche wird im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrags geregelt.</p> <p>Die Verpflichtung zur Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial (einheimische Gehölze aus regionaler Herkunft) bezieht sich nur auf Pflanzungen in der freien Landschaft und ist ab dem 01.03.2020 gesetzlich vorgeschrieben. In der Randeingrünung, im Übergang des Baugebietes zur freien Landschaft, wird der Forderung gefolgt. Die Artenliste unter den textlichen Hinweisen</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Zu hinterfragen ist auch der Hinweis 4.1. Unter Umständen ist nur auf einer Seite der Erschließungsstraße eine Baumpflanzung möglich.</p> <p>Es sind noch Aussagen zu den Vorkommen des Hirschkäfers, zu den weiteren Funden der Zauneidechse, des Wendehalses und des Wiedehopfes zu treffen und entsprechend zu würdigen.</p>	<p>wird angepasst. Innerhalb des Baugebietes kann der Forderung nicht gefolgt werden, da hier andere Anforderungen an die Bepflanzung gestellt werden, wie der gestalterische Aspekt sowie klimaverträgliche Siedlungsgehölze.</p> <p>Unter Berücksichtigung der erforderlichen Schutzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen von 2,5 m (s. textl. Hinweis 4.1) sind angesichts des zulässigen Abstands der Standorte der Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken zur Straße von 1,50 m (s. textl. Festsetzung 8.2) Baumpflanzungen beidseitig der Erschließungsstraße möglich.</p> <p>Aussagen zu Hirschkäfer, Zauneidechse, Wendehals sowie Wiedehopf werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt und behandelt.</p>
<p>Das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde weist außerdem darauf hin, dass von den Bauherren zu gewährleisten ist, dass vor Rechtskraft des Bebauungsplanes keine Fäll- und Rodungsarbeiten ohne Anzeige bei der unteren Naturschutzbehörde und ohne baufachliche Begleitung in artenschutzrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung bei sämtlichen Artenschutzmaßnahmen ist in den Festsetzungen enthalten.</p>
<p>Weiterhin regt das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde an, zu konkretisieren, wie bzw. durch wen Pflege und Unterhaltung der privaten Grünflächen erfolgen wird.</p>	<p>Die Fläche mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist, anders als im Vorentwurf dargestellt, als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird zukünftig im städtischen Eigentum sein. Die Stadt wird für Pflege und Unterhaltung zuständig sein, was im städtebaulichen Vertrag geregelt werden wird. Die Pflege der privaten Grundstücksfläche unterliegt, wie bisher auch, dem Eigentümer.</p>
<p>Weiterhin weist das Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass auch in Baugebieten und privaten Hausgärten die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, zum Rückschnitt (nicht nur Rodung) von Gehölzen etc. gelten (zeitliche Beschränkungen). Für die randlich an das Baugebiet angrenzenden Hecken gelten zudem die Vorgaben des Art. 16. Abs. 1 BayNatSchG.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Neuausweisung Wohnbauflächen</p>	
<p>Die Regierung von Unterfranken - höhere Landesplanungsbehörde und der Regionale Planungsverband Würzburg weisen auf eine erforderliche Übersicht und Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale hin. In der Begründung sollte ergänzend dargestellt werden, inwiefern weitere, im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen rechtskräftig als Wohnbauflächen gewidmete Flächen nicht zur Verfügung stehen. Ebenso sollte erörtert werden, ob eine höhere Siedlungsdichte angestrebt werden kann.</p>	<p>Mit den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen vorhandenen Potenzialflächen an Wohnbauflächen hat sich, u. a. im Jahr 2018, auch bereits der Stadtentwicklungsbeirat der Stadt Kitzingen befasst. Demnach sind innerhalb der Kernstadt Kitzingen noch folgende Potenziale für Wohnbauflächen vorhanden:</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Im Südwesten der Stadt Kitzingen sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (Nettobaufläche ca. 11,7 ha) im Bereich „In der Leisten“ zwischen Steigweg (gewerbliche Baufläche bzw. Sonderbaufläche) und Hammerstielweg (Wohnbaufläche) auf landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt. Die Böden sind in diesem Bereich ähnlich ertragsfähig wie im Plangebiet am Wilhelmsbühl (Acker-/Grünlandzahl: 45 bis 71). Gleichzeitig ist diese Fläche im Regionalplan der Region Würzburg als „Trenngrün“ gesichert (vgl. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) und entsprechend als gliedernde Grün- bzw. Freifläche zu erhalten (RP G; B I 3.1; RP Z; B II 2.2). Darüber hinaus erfüllt die Fläche eine wichtige Luftaustauschfunktion für hangabwärts liegende, östlich angrenzende Siedlungsbereiche.</p> <p>Weitere Wohnbauflächenpotenziale befinden sich im Nordwesten der Stadt, nördlich der in diesem Bereich nur einseitig bebauten „Keltenstraße“, angrenzend an das Wohngebiet „Buddental West“ (Nettobaufläche ca. 1,8 ha). Die landwirtschaftlich genutzte Fläche weist eine noch höhere natürliche Ertragsfähigkeit als das Plangebiet am Wilhelmsbühl auf (Acker-/Grünlandzahl 73-78), weshalb diese nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden sollen. Gleichzeitig sind hier Konflikte mit Altlasten und Topographie möglich.</p> <p>Eine dritte Potenzialfläche für Wohnbauflächen befindet sich im Westen der Stadt Kitzingen zwischen Winterleitenweg (Wohnbaufläche) und Innopark (Nettobaufläche ca. 3,9 ha). Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, Grünland) verfügt über eine für Landkreisverhältnisse durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit (Acker-/Grünlandzahl: 46) und grenzt im Süden unmittelbar an die gewerbliche Baufläche des Innoparks an. Gemäß des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG (Konflikt mit Gewerbelärm) erscheint hier die Entwicklung von Wohnbauflächen daher problematisch.</p> <p>Grundsätzlich befinden sich die Potenzialflächen für Wohnbauflächen in der Kernstadt im Flächennutzungsplan im hängigen Gelände und größtenteils oberhalb bestehender Siedlungsflächen. Bei Erschließung und Bebauung dieser Flächen wären daher vergleichbare Problemlagen, wie im Bereich am Wilhelmsbühl, zu berücksichtigen. Zudem befinden sich die Grundstücke im Bereich der Potenzialflächen nicht im städtischen</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>Eigentum bzw. nicht im Eigentum von Entwicklungsträgern oder Bauinteressenten und stehen daher nicht zeitnah für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung; wie sich im Rahmen von Bemühungen der Liegenschaftsabteilung der Stadt Kitzingen erwiesen hat, sind die Eigentümer der Potenzialflächen nicht verkaufsbereit.</p> <p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird unter Kapitel 1 (Anlass und Ziel der FNP-Änderung) und Kapitel 5 (Standortalternativen) ergänzt.</p> <p>Im Plangebiet ist mit einer GRZ von 0,4 bereits die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Weiterhin sind grundsätzlich zwei Vollgeschosse zulässig, wenngleich aufgrund der Lage am Hang auf die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit verzichtet wird. Angesichts der Lage am Ortsrand wird zudem an der Höhenbegrenzung der Gebäude festgehalten, um im Übergang zur freien Landschaft in Orientierung an der angrenzenden Bebauung ein geschlossenes Ortsbild zu erzielen. Gleichzeitig wird mit der Planung das Ziel verfolgt, der Nachfrage nach Einfamilienhäusern nachzukommen. Daher sind Einzel-/Doppelhäuser mit maximal jeweils zwei Wohnungen zulässig, was wiederum auch die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und den mit einer höheren Siedlungsdichte verbundenen Stellplatzbedarf berücksichtigt. Angesichts der vergleichsweise kleinen Grundstücke (Grundstücksgrößen zwischen 474 m² und 807 m²; im Durchschnitt ca. 630 m² vorgesehen) in Verbindung mit der höchstzulässigen GRZ verfügt das Plangebiet daher bereits über eine hohe Siedlungsdichte; eine höhere Dichte würde den städtebaulichen Zielen und der Lage am Siedlungsrand entgegenstehen.</p>
<p>Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken weist darauf hin, dass - vor dem Hintergrund der Zukunft der Gemeinden im Landkreis Kitzingen - die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Kitzingen eine Sogwirkung auf die Menschen im ländlichen Raum bewirkt und Abwanderungstendenzen, insbesondere Jugendlicher und junger Familien, aus dem ländlichen Raum verstärkt. Langfristig wird dies insbesondere in den peripher gelegenen Gemeinden zu einem Rückgang der Bevölkerung führen, verbunden mit einem Verlust an Infrastruktureinrichtungen und mit Leerständen bis hin zur Verödung der Ortskerne. Dies liegt nicht im Sinne des von der Bayerischen Staatsregierung erklärten Ziels der</p>	<p>Die Stadt Kitzingen ist sich ihrer Verantwortung für den ländlichen Raum bewusst. Die angestrebte Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich im Rahmen einer organischen Entwicklung aus dem Eigenbedarf der Bevölkerung heraus, daher können schädliche Auswirkungen auf den ländlichen Raum weitgehend ausgeschlossen werden. Angesichts der demographischen Entwicklung und der wachsenden Bevölkerungszahl in Kitzingen sowie der vorhandenen Infrastruktur ist die Ausweisung der Wohnbauflächen angemessen.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Förderung und Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen in Stadt und Land, weshalb die Stadt Kitzingen, die Belange der ländlichen Gemeinden im Landkreis Kitzingen bei ihrer Bauland- und Stadtentwicklung nicht außeracht lassen sollte.	
Das Landratsamt Kitzingen - Jugendamt weist darauf hin, dass aufgrund der Ausweisung des neuen Baugebiets und dem damit verbundenen Zuzug junger Familien mit Kindern ein steigender Bedarf an Kindergartenplätzen zu erwarten ist, deren Bereitstellung, auch durch Zuwendungen für freigemeinnützige Träger anerkannter Kindergärten, Pflichtaufgabe der Stadt Kitzingen ist, was bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Kitzingen ist sich des im Rahmen der örtlichen Bedarfsplanung 2019 ermittelten Bedarfs an Krippen- und Kindergartenplätzen bewusst. Das Baugebiet wird bei der Bedarfsplanung im Rahmen der pauschalen Zuzugs-Annahme von 10 % indirekt bereits berücksichtigt.
Immissionen	
Der Bayerische Bauernverband weist darauf hin, dass sich nordwestlich der überplanten Fläche hangaufwärts größere Ackerflächen befinden, von denen Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen können. Zur Begrenzung der Beeinträchtigungen empfiehlt der Bauernverband eine Eingrünung des Plangebiets zur Ackerfläche und zur offenen Landschaft über mehrreihige Hecken, was im Bebauungsplan zu konkretisieren sei und nicht durch Private, sondern durch die Kommune organisiert und gepflegt werden sollte.	Der Bebauungsplan wird um folgenden textlichen Hinweis unter Buchstabe C, neue Ziffer 11.1 Immissionsschutz ergänzt: - „Durch die Bewirtschaftung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es, besonders während der Erntezeit, zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Planungsgebiet kommen, witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen und nachts. Diese Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.“ Das Plangebiet ist bereits durch bestehende Hecken zu nördlich/westlich angrenzenden Ackerflächen umfassend eingegrünt. Sofern sich diese bis in das Plangebiet erstrecken, werden diese durch Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen auf Privatgrund langfristig gesichert, so dass die empfohlene „Abschirmung“ zu landwirtschaftlichen Nutzungen gegeben ist.
Das Landratsamt Kitzingen - Immissionsschutz verweist auf die mögliche besondere Störwirkung der Eisenbahnbrücke über den Main, welche in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der schalltechnischen Untersuchung wurden bereits entsprechende Zuschläge für die Überquerung der Brücke berücksichtigt (vgl. Gutachten S. 7).
Das Landratsamt Kitzingen - Immissionsschutz weist auf die erforderliche Beachtung der Anmerkung des Beiblatts der DIN 18005 - „Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“	Der Bebauungsplan wird um einen textlichen Hinweis auf die Anmerkung des Beiblatts der DIN 18005 unter Buchstabe C, neue Ziffer 11.2 Immissionsschutz ergänzt.
Das Landratsamt Kitzingen - Immissionsschutz empfiehlt, auch die Möglichkeiten eines quellennahen aktiven Lärmschutzes an der Bahnlinie in Erwägung zu ziehen. Da Kitzingen Forderungen zur Lärmaktionsplanung unterliegen könnte, die wahrscheinlich in erster Linie den Schienenlärm betreffen, wäre im Einvernehmen mit der Bahn aktiver Lärmschutz an der Bahnlinie denkbar, mit weitflächigem Wirkungseffekt. Hierbei muss jedoch auch die zeitliche Realisierbarkeit bedacht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Zeitraums einer möglichen Realisierung quellennaher aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie, der zusätzlichen Einwirkung von Verkehrslärm von der Staatsstraße, welcher nicht durch Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie gemindert werden kann, der Entfernung zwischen dominanter Schallquelle und Plangebiet sowie der Topografie (vgl. S. 11 der Schallimmissionsprognose) sind diese aktiven

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	Maßnahmen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zielführend. An der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird deshalb festgehalten.
Bergbauliche Belange	
Die Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - weist darauf hin, dass im angefragten Bereich kein Altbergbau risskundig bzw. bergamtlich bekannt ist. Das Vorhandensein hier nicht risskundiger Grubenbaue kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, weshalb bei Baugrunduntersuchungen ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden muss. Bei Baumaßnahmen unerwartet angetroffene bergbauliche Relikte sind zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.	Ein entsprechender Hinweis wird unter dem neuen Punkt 12.1 der textlichen Hinweise aufgenommen.
Weiter weist die Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - darauf hin, dass das geplante Vorhaben von dem Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt wird. Zum Schutz der Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.	Ein entsprechender Hinweis wird unter dem neuen Punkt 12.2 der textlichen Hinweise aufgenommen.
Allgemeine Hinweise	
Das Landratsamt Kitzingen weist darauf hin, dass die Pläne nicht dauerhaft im Internet für jedermann/-frau zugänglich waren.	Die Planunterlagen wurden im Zeitraum vom 09.09.2019 bis zum 23.09.2019 erneut öffentlich ausgelegt.