



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

Landkreis Kitzingen

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB

Fachliche Stellungnahmen/Beschlussvorschläge

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 durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.08.2019 bis 30.08.2018 sowie erneut vom 09.09.2019 bis einschließlich 23.09.2019 statt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2019 informiert und um eine Stellungnahme bis zum 06.09.2019 gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 28.04.2020 den Entwurf des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung in der jeweiligen Fassung vom 19.03.2020 gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung sowie der 43. Änderung des Flächennutzungsplans in der jeweiligen Fassung vom 19.03.2020 mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 öffentlich ausgelegt.

Aus der Bevölkerung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Einwender 1 Schreiben vom 18.06.2020</p> <p>Sie sind mit der Planung des neuen Baugebiets „Am Wilhelmsbühl“, Bebauungsplan Nr. 71, das sich im Hang des Fronbergs oberhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes befindet, betraut. Dieses bestehende, hangabwärts liegende Siedlungsgebiet wollen Sie nach aktuellem Stand nicht durch einen Graben oder ähnliche Maßnahmen schützen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vor Abfluss von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen. 2. vor Abgang von dünnflüssigem Schlamm, während im neuen Baugebiet Straßen, Zuwegungen, Häuser, Stützmauern und Gärten errichtet werden. Jeder Anwohner des Wilhelmsbühls kann Geschichten erzählen, wie Schlammmassen selbst bei normalen jährlichen Regenfällen den Hang bis zur Straße hinuntergekommen sind, während dort Häuser und Zuwegungen gebaut, Erdreich gelagert, Erdarbeiten im Hang verrichtet oder Gärten angelegt worden sind. Wenn Regen auf freiliegende Erdflächen fällt, kann es im Hang nur zu Schlammabflüssen führen. <p>Gleichzeitig geben Sie an, das neue Baugebiet selbst aber durch einen Graben oberhalb schützen zu wollen. Dabei haben Sie von oberhalb keinen Bauschlamm bei Regen zu erwarten. Auch ist die Hangfläche (Wiese) oberhalb längst nicht so steil wie die, auf der das Baugebiet entstehen soll. Sie wollen also Ihr eigenes Baugebiet schützen, nicht aber die darunter befindlichen Anwohner. Diese Planung ist für uns völlig unverständlich. Ihre bisherigen Einlassungen überzeugen bei solchen Widersprüchen ebenfalls nicht. Wir bitten Sie daher, dies noch einmal gründlich zu überdenken und Schutzmaßnahmen nicht noch den betroffenen Anwohnern zu überlassen oder zu behaupten, dass ja nichts hinunterkäme. Für Hausnummer 42a hat die Stadt Kitzingen sogar vor einiger Zeit noch extra eine Rigole gebaut.</p> <p>Bitte beantworten Sie auch unsere noch immer offene Frage, wer die Kosten für die zu erwartende Schlammbeseitigung trägt.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Es 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. Der geplante Entwässerungsgraben oberhalb der neuen Wohnbauflächen dient somit auch dem Schutz der Unterlieger. Mit dem Graben wird Oberflächenwasser, das durch den nicht durch Hecken bestandenen Durchgang zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 1735 und 1727 oberhalb des Baugebiets bis zum Grundstück Fl. Nr. 1735/3 hinab gespült und deshalb durch die Rigole oberhalb dieses Grundstücks abgefangen wurde, auch weiterhin abzufangen. Darüber hinaus dient der geplante Graben oberhalb des Plangebiets auch der Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen, da hierdurch das Wasser erst verzögert in diese eingeleitet wird.</p> <p>Weitere Schutzmaßnahmen der bestehenden Bebauung vor Abfluss von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen werden deshalb nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Die Anwohner befürchten temporär, während der Bauphase den Abgang von Schlamm bei Regenereignissen. Die Herstellung der Erschließung der neuen Wohnbauflächen und der Anschluss an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz erfolgt grundsätzlich entsprechend der gängigen Vorgaben und bautechnischen Standards, weshalb voraussichtlich keine Schäden zu erwarten sind. Gleichzeitig umfasst das Leistungsverzeichnis für die baulichen Erschließungsmaßnahmen des Plangebiets, dass die Staubentwicklung (auch auf den Zufahrtsstraßen) durch geeignete Maßnahmen zu beschränken ist, sodass keine Belästigung und Schädigung von Anwohnern sowie keine Verstaubung des Umfeldes (Aufwuchsschäden) entstehen. Daneben sind die Grundstücke der umgebenden Wohnbebauung vor Bodenabschwemmungen infolge von Starkregenereignissen zu</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>schützen und Verschmutzungen durch den Baubetrieb laufend zu beseitigen. Zudem wird eine Bauüberwachung durch ein externes Ingenieurbüro durchgeführt, was auch im Durchführungsvertrag zwischen der Firma JAKU GmbH & Co. KG und der Stadt Kitzingen festgeschrieben ist. Zudem ist beabsichtigt, die zukünftigen Bauherren in den Kaufverträgen der Wohngrundstücke ebenfalls zu Sicherungsmaßnahmen während der Baumaßnahmen und ggf. erforderlicher Haftung zu verpflichten.</p> <p>Temporäre Schutzmaßnahmen und Haftungsfragen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>

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

Zum Entwurf der 43. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung in der jeweiligen Fassung vom 19.03.2020 mit Begründung und Umweltbericht wurden folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.05.2020 beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 19.06.2020 gebeten:

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen	19.05.2020	keine
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Würzburg	15.05.2020	Hinweis
Bayer. Bauernverband	-	-
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	-	-
Bayernwerk AG	18.06.2020	keine
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen	17.06.2020	Anregungen
Deutsche Post AG; Direktion Nürnberg BIC	-	-
Deutsche Telekom Technik GmbH	02.06.2020	Hinweis
Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management	25.05.2020	Hinweis
E-ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg	-	-
Ericsson Services GmbH	02.06.2020	keine
Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG	-	-
Fernwasserversorgung Franken	26.05.2020	keine
Freiwillige Feuerwehr Kitzingen	-	-
Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	-	-
Landratsamt Kitzingen - Untere Bauaufsicht	-	-
Landratsamt Kitzingen - Untere Immissions-schutzbehörde	18.05.2020	Hinweis
Landratsamt Kitzingen - Untere Naturschutzbe-hörde	23.06.2020	Hinweise
Landratsamt Kitzingen - Untere Denkmal-schutzbehörde	-	-
Landratsamt Kitzingen - Untere Wasserbehörde	26.05.2020	keine
Landratsamt Kitzingen - Kreisbrandrat Roland Eckert	-	-
Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen	10.06.2020	Hinweise

Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise (s. unten)
Markt Großlangheim	-	-
Markt Schwarzach	-	-
N-ERGIE Netz GmbH (Main-Donau- Netzgesellschaft)	20.05.2020	keine
PLEdoc GmbH	-	-
Polizeiinspektion Kitzingen	-	-
Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nord- bayern	27.05.2020	Hinweise
Regierung von Oberfranken - Bergamt Nord- bayern	29.05.2020	keine
Regierung von Unterfranken - Höhere Landes- planungsbehörde	20.05.2020	Hinweis
Regionaler Planungsverband Würzburg	22.05.2020	Hinweis
Staatl. Vermessungsamt, Außenstelle Kitzingen	-	-
Staatliches Bauamt Würzburg, Bereich Straßen- bau	09.06.2020	keine
Stadt Dettelbach	-	-
Stadt Kitzingen, SG 63 - Stadtbauamt	-	-
Stadt Kitzingen, SG 30 - Recht	-	-
Stadt Kitzingen, SG 31 - Sicherheit und Ord- nung	-	-
Stadt Kitzingen, SG 60 - Bauverwaltung	-	-
Stadt Mainbernheim	-	-
Stadtheimatspfleger Dr. Harald Knobling	26.05.2020	keine
VG Iphofen - Gemeinde Rödelsee	02.06.2020	keine
VG Kitzingen - Gemeinde Sulzfeld	-	-
VG Kitzingen - Gemeinde Biebelried	-	-
VG Kitzingen - Gemeinde Albertshofen	-	-
VG Kitzingen - Gemeinde Buchbrunn	-	-
VG Kitzingen - Gemeinde Mainstockheim	-	-
VG Marktbreit - Stadt Marktsteff	-	-
Vodafone Kabel Deutschland - Geschäftsstelle Nürnberg	- 04.06.2020 (BP) - 04.06.2020 (FNP)	- Hinweis - keine
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	-	-

Es ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, die innerhalb der gesetzten Frist von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern, keinen Gebrauch gemacht haben, oder die sich einverstanden mit der Planung geäußert haben bzw. die die Planung ohne Anregungen und Hinweise

zur Kenntnis genommen haben, nicht berührt werden. Eine beschlussmäßige Behandlung dieser erübrigt sich.

Sofern keine gesonderte Stellungnahme zur 43. Flächennutzungsplanänderung abgegeben wurde, ist davon auszugehen, dass die eingegangenen Stellungnahmen sich sowohl auf die 43. Änderung des Flächennutzungsplans als auch auf den Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung beziehen.

Entsprechend gilt dies für die Abwägungsvorschläge.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen schriftlich geäußert und folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg Schreiben vom 15.05.2020	
Gegen die o.a. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung und -erweiterung bestehen keine Bedenken. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Nordwesten und Süden ist sicherzustellen. Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist kein Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz vorgesehen.	Es bestehen keine Einwendungen. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist über das bestehende Flurwegenetz und die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - landwirtschaftlicher Weg sichergestellt.
BUND Naturschutz in Bayern e.V. Schreiben vom 17.06.2020	
Der BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen (BN) bedankt sich für die weitergehende Beteiligung an oben bezeichnetem Verfahren und äußert sich im Auftrage des Landesverbandes zu den Natur- Umweltbelangen folgendermaßen: Der BN hat im Schreiben vom 03.09.2019 zu den Planungen Stellung genommen und sieht die Planungen im Bereich des Naturraums „Maintalhänge“ weiterhin kritisch. Die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Kitzingen sind mit den Änderungen im überplanten Gebiet hinfällig und wertvolle Lebensräume gehen verloren. Dies betrifft besonders die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1714 und 1712/1. Unser Vorschlag, diese Grundstücke aus den Planungen herauszunehmen und durch gezielte Ausgleichsmaßnahmen aufzuwerten, wurde leider nicht berücksichtigt. In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden CEF Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die auch im aktuellen Entwurf für die Zauneidechse, Vögel und	Randlich vorhandene biotopkartierte Hecken werden entsprechend den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises durch die Planung erhalten und langfristig gesichert. Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Anwendung des bayerischen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kompensiert.

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Fledermäuse aufgenommen wurden. Diese befinden sich v.a. für die Zauneidechse im südwestlichen Teil des Planungsgebietes und die o.g. Grundstücke mit vorhandenen wertvollen Strukturen gehen leider unwiederbringlich verloren. Den in der Begründung des Bebauungsplanes und der saP vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich (z.B. CEF, ökologische Baubegleitung) ist unbedingt Folge zu leisten.</p> <p>Der BN weist nochmalig auf eine versiegelungsarme Gestaltung von Freiflächen in bebauten Gebieten sowie die Möglichkeit der Nutzung von ressourcensparender Solarenergie hin. Der BUND Naturschutz weiß um den Bedarf an Baugrundstücken, gerade in der Stadt Kitzingen. Gleichwohl müssen Bauen und Naturschutz weitgehend in Einklang gebracht werden und der Flächenverbrauch eingeschränkt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis.</p> <p>Mit der Festsetzung, dass Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, 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>Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg Schreiben vom 02.06.2020</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG-hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zum Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Mit Schreiben vom 08.08.2019 haben wir bereits zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung - Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Es bestehen keine Einwände. Es wird auf die Stellungnahme vom 08.08.2019 und die Beschlussfassung vom 28.04.2020 verwiesen. An der Beschlussfassung wird festgehalten.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 08.08.2019</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG-hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände.</p>	<p><u>Beschlussfassung vom 28.04.2020</u> 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
<p>Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan).</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>In den neuen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html).</p> <p>Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse mailto:Planaus-kunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 58_02 13737 zu erhalten.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management, Bayreuth Schreiben vom 25.05.2020</p>	
<p>Wir betreiben derzeit im Planbereich keine Richtfunkverbindung. Am Rande des südöstlichen Endes des zu überprüfenden Gebiets verläuft eine unserer Funktrassen. Bitte berücksichtigen Sie diese bei Ihren weiteren Planungen. Im Trassenbereich bitten wir eine Bebauungshöhe von max. 35 m ü.G. nicht zu überschreiten. Genauere Details können sie dem beiliegenden Schutzbericht entnehmen. Die darin enthaltenen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Im Plangebiet ist eine Bebauungshöhe von 35 m über Gelände nicht zulässig. Die Ericsson Services GmbH wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>Shapes verwenden das Koordinatensystem WGS84 und können zur Weiterverarbeitung in Geo-Daten Programme geladen werden.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen im Eigentum der Deutschen Telekom gilt. Darüber hinaus mieten wir weitere Richtfunktrassen bei Ericsson an. Über deren Verlauf können wir keine Auskünfte verteilen. Deshalb bitte ich Sie, falls nicht schon geschehen, Ericsson in Ihre Anfrage mit einzubeziehen.</p> <p>Bitte wenden Sie sich an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf E-Mail: bauleitplanung@ericsson.com</p>	
<p>Landratsamt Kitzingen</p>	
<p>Immissionsschutz Schreiben vom 18.05.2020</p>	
<p>Zu den Planvorhaben wurde am 12.08.2019 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme wird vorab verwiesen. Den vorliegenden Planunterlagen ist eine aktuelle schalltechnische Prognose des Ing. Büro Wölfel vom 20.01.2020 beigelegt. Diese wird von den erforderlichen Eingabedaten und von der Berechnung als zutreffend unterstellt, und es wird daher davon ausgegangen, dass eine mögliche besondere Störwirkung der Eisenbahnbrücke bei der Prognose des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms berücksichtigt wurde. Rechtliche Grundlage zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung findet sich in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Fallgestaltungen für die kommunale Praxis sind in Schreiben des Bayer. Innenministerium mitgeteilt. Diese Schreiben sollten allen Kommunen vorliegen. Für den Bereich des Lärmschutzes in der Bauleitplanung ist auf das IMS vom 25.07.2014, Az. IIB5-4641-002/10, zu verweisen.</p> <p>Die in der Lärmprognose unter Nr. 7.2 letzter Absatz zum Gewerbelärm getroffene Aussage, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm im Rahmen der Bauleitplanung gemäß Rechtsprechung bindend sind, kann so aus dem vorgenannten Schreiben des Innenministeriums nicht entnommen oder abgeleitet werden. Zudem sind entsprechende Rechtsentscheidungen nicht mitgeteilt.</p> <p>Es bedarf dazu jedoch keiner weiteren Ausführungen; allein die sachgerechte Abwägung der Gemeinde ist entscheidend.</p>	<p>Es bestehen keine Einwendungen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p>Naturschutz Schreiben vom 23.06.2020</p>	
<p><u>Vorab zu Klärung:</u> Wird <u>zum Entwurf des Bbauungsplans</u> auch von der Regierung von Unterfranken – Höhere Naturschutzbehörde, SG 51</p>	<p>Eine Stellungnahme der Regierung von Unterfranken; HNB, wurde nicht eingeholt. Der Sachbearbeiter der</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>– eine naturschutzfachliche Stellungnahme eingeholt, gelten die Aussagen der Regierung, insb. zum besonderen Artenschutz, vorrangig.</p> <p>Vorbemerkung: Die untere Naturschutzbehörde wurde vom Planungsbüro arc.grün mit Schreiben vom 14.05.2020 aufgefordert eine naturschutzfachliche Stellungnahme zum Entwurf der Planung abzugeben. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann das Vorhaben grundsätzlich mitgetragen werden. Deshalb wird hier, der Einfachheit halber, die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen im Grundsatz befürwortet. Es wird hier im Bebauungsplanverfahren zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“, Stellung genommen.</p> <p><u>Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:</u> In der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden das Vorhaben und die entsprechenden naturschutzfachlichen Erfordernisse bereits erörtert und beschrieben. Es liegt nun zum Entwurf des Bebauungsplans eine Begründung mit Umweltbericht vom 19.03.2020 und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Januar 2020 einschließlich der entsprechenden Festsetzungen und Hinweise vor.</p>	<p>Regierung von Unterfranken wurde in den Planungsprozess eingebunden. Zuständige Fachbehörde ist die Untere Naturschutzbehörde.</p> <p>Zur Kenntnis.</p>
<p><u>Zu berücksichtigende naturschutzfachliche und –rechtliche Erfordernisse:</u> <u>Zum besonderen Artenschutz:</u> Zu Beachten ist immer das besondere Artenschutzrecht - § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG – auch, wenn Baugenehmigungen erteilt sind. Den Bauwerbern / den Bauherren sind die artenschutzrechtlichen Festsetzungen (Punkte 9.6 und 9.7) spätestens im Baubescheid mitzuteilen. Es ist zu gewährleisten, dass bei der Erschließung und im Folgenden bei den (einzelnen) Bauvorhaben die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung, Zerstörung) unter Beachtung des § 44 Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden. Das Fachgutachten (saP, Büro ÖAW, Würzburg, vom Januar 2020) ist sehr hilfreich und schafft Rechtssicherheit. Die Vorgaben daraus (insb. Punkt 9.6 und 9.7 der Festsetzungen, aber auch im Speziellen die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen Punkte 3.1 und 3.2 der saP) sind zu beachten. Die Maßnahmen sind, wie beschrieben, stets durch ein Fachbüro (ökologische Baubegleitung) zu beaufsichtigen. Hierzu gehört auch, dass das Brombeergestrüpp mit Holzstoß im Westen (am Unterhang) des Grundstückes Fl.Nr. 1718 nur</p>	<p>Zur Kenntnis.</p> <p>Mit den getroffenen Festsetzungen werden dem Bauherrn Vorgaben gemacht, mit deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Belange hinreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Der Verweis auf eine ökologische Baubegleitung bei</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>bei guter Witterung ab April vorsichtig entfernt werden kann. Auf die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen der saP sollten, sofern in den Festsetzungen nicht berücksichtigt, noch mal gesondert verwiesen werden.</p> <p>Die rel. hohe ökologische Wertigkeit der Grundstücke Fl.Nr.n 1712/1 und 1714 wurde erkannt. Die ersten Baumrodungen wurden durch eine ökologische Baubegleitung beaufsichtigt. Es liegen entsprechende Mitteilungen vor. Vor der Bebauung der Grundstücke (z.B. auf den Grundstücken Fl.Nr.n 1714, 1712/1) sind die noch zu rodenden Bäume auf Vorkommen von Baumhöhlen und Vogelnester zu untersuchen. Hierzu ist ein qualifiziertes Fachbüro (Biologenbüro) als ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Insbesondere ist das Fachbüro bei der Rodung der Wurzelstöcke stets vor Ort einzubinden.</p>	<p>sämtlichen Artenschutzmaßnahmen ist in den Hinweisen enthalten. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zu rodenden Bäume auf den Grundstücken 1714 und 1712/1 wurden bereits auf Baumhöhlen und Vogelnester untersucht. Der Verweis auf eine ökologische Baubegleitung bei sämtlichen Artenschutzmaßnahmen ist in den Hinweisen enthalten.</p>
<p><u>Zur Grünordnung und zum Ausgleich:</u> Die grünordnerischen Festsetzungen (Punkt 8.) und Hinweise (Punkt 5. und 6.) sind nach den Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten und umzusetzen. Die Vorgaben zur „Anlage von Flächen“ (z.B. keine Zulassung von Steinschüttungen) wird besonders begrüßt. Die Einhaltung der Vorgaben kann nur gewährleistet werden, wenn in den baurechtlichen Genehmigungen (auch bei Genehmigungsverfahren) die Vorgaben der Grünordnung, den Pflanzgeboten und der Pflege der zu übernehmenden Grünflächen etc. explizit aufgeführt bzw. als Auflagen formuliert werden. Oder es muss mit Nachdruck auf die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen werden. Das gleiche gilt für die artenschutzrechtlichen Vorgaben, insb. der Vermeidungsmaßnahmen in den Festsetzungen Punkt 9.6. und 9.7 (siehe auch oben). Die Verwendung von autochthonen Sämereien ist durch die Vorlage einer Zertifizierung nachzuweisen. Zu beachten ist noch, dass in dem, 4m bis 5m breiten, Grünstreifen (bestehende und zu erhaltende Hecken, z.B. auf den Grundstücken Fl.Nr.n 1712/1, 1715, 1718, 1735) zum Schutz dieser Hecken keine Auffüllungen und Bodenveränderungen stattfinden oder Nebengebäude errichtet werden dürfen. Die Pflege der Hecken ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (Randhecken in der freien Landschaft Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG) durchzuführen. Bei Verlust dieser Randhecken liegt nicht nur ein Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, sondern es wäre auch ein zusätzlicher Ausgleich zu leisten.</p> <p>Die gemäß Punkt 9. festgesetzten Ausgleichsflächen im FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ sind umzusetzen und in das</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind wie folgt bereits im Bebauungsplan berücksichtigt:</p> <p>Die Verwendung von autochthonem Saatgut ist als Empfehlung in den textlichen Hinweisen enthalten.</p> <p>Dies ist durch die zeichnerische Darstellung als zu erhaltende Hecken sowie die textlichen Festsetzungen zum Erhalt der Hecke, gewährleistet.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
Ökoflächenkataster des LfU lagegenau einzugeben.	
Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH Schreiben vom 10.06.2020	
<p>Seitens der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 71 bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 439 vorgebracht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Energiebedarf der zukünftigen Anwesen wird über die neu zu errichtende Netzstruktur in dem Planungsgebiet zur Verfügung gestellt. Die Versorgung mit den Energieträgern „Strom sowie Erdgas“ erfolgt über die vorhandene Netzstruktur „Am Wilhelmsbühl“. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine neu zu errichtende Trinkwasserleitung über den „Frohnbergweg“. Diese Trassierung ist erforderlich, um den Normen bzw. den technischen Regelwerken zu entsprechen. - Im Planungsgebiet kann nach der Leitungsverlegung die Löschwassermenge von 48 m³/h über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die vorgenannten Entnahmemengen beziehen sich auf die Netzkapazität des zukünftigen Trinkwassernetzes und nicht auf die Ausspeisemenge einzelner Hydranten. Löschwasserleistungen, die über der hydraulischen Leistung des bestehenden/ zukünftigen Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen bzw. sie sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen. - Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Hierfür sind keine geltenden Rechtsverordnungen zu berücksichtigen. - Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden. Insbesondere das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist bei Ihren Planungsvorhaben zu berücksichtigen. - Darüber hinaus wären wir Ihnen dankbar, wenn wir frühzeitig zu einem Koordinierungsgespräch aller an der Baumaßnahme Beteiligten eingeladen würden, um im Bedarfsfall sich mit dem beteiligten Ingenieurbüro bzw. den anderen Versorgungsträgern abstimmen zu können. 	<p>Es bestehen keine Einwände. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Hinweise auf die zu beachtenden einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE und die DVGW-Arbeitsblätter finden sich bereits unter den Punkten 1. und 4. der textlichen Hinweise.</p>
Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde Schreiben vom 20.05.2020	
Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belan-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die fachliche Bewertung der Stellungnahme vom

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>ge mit Schreiben vom 22.08.2019 Nr. 24-8314.1304-2-26-2 zu den genannten Bauleitplanentwürfen Stellung genommen. Die Bauleitplanentwürfe sind inzwischen aus landesplanerischer Sicht nicht wesentlich geändert worden. Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung sind keine weiteren Hinweise veranlasst; es wird daher weiterhin auf die vorgenannte Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Im Hinblick auf die neu festgesetzten externen Ausgleichsflächen bestehen keine Einwände.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.</p>	<p>22.08.2019 und die Beschlussfassung vom 28.04.2020 verwiesen. An der Beschlussfassung wird festgehalten.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 22.08.2019</u></p> <p>Mit der im Betreff genannten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ wird ein Allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von rund 1,62 ha für 15 Bauplätze ausgewiesen. Im Parallelverfahren wird die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes (Umgriff: 1,95 ha) vollzogen.</p> <p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):</p> <p>Gemäß den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen bei der Ausweisung von Wohnbauflächen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Festlegungen 3.1 LEP, B II 1.1 Abs. 2 Spiegelstrich 2 RP2). Gemäß Ziel B II 3.3 RP 2 soll im Mittelzentrum Kitzingen auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.</p> <p>Der vorliegenden Begründung zum Planentwurf fehlt eine Übersicht und Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale.</p> <p>Es sollte in der Begründung ergänzend dargestellt werden, inwiefern weitere, im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen rechtskräftig als Wohnbauflächen gewidmete Flächen nicht zur Verfügung stehen. Ferner wird angeregt zu erörtern, ob eine höhere Siedlungsdichte angestrebt werden kann. Darüber hinaus werden keine Einwände erhoben. Da externen Ausgleichsflächen noch nicht lagegenau festgesetzt sind, bleibt eine diesbezügliche Stellungnahme vorbehalten (s. § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB).</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.</p> <p>Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Flä-</p>	<p><u>Beschlussfassung vom 28.04.2020:</u></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 (Acker, Grünland) verfügt über eine</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>chennutzungsplanes sowie Bebauungsplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.</p>	<p>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 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, wengleich 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>Regionaler Planungsverband Würzburg Schreiben vom 22.05.2020</p>	
<p>Der Regionale Planungsverband Würzburg hat bereits mit Schreiben vom 23.08.2019 zu den genannten Bauleitplanelntwürfen Stellung genommen. Die Bauleitplanelntwürfe sind inzwischen aus regionalplanerischer Sicht nicht wesentlich geändert worden. Vonseiten des Regionalen Planungsverbands Würzburg sind keine weiteren Hinweise veranlasst; es wird daher weiterhin auf die vorge-</p>	<p>Es wird auf die fachliche Bewertung der Stellungnahme vom 23.08.2019 und die Beschlussfassung vom 28.04.2020 verwiesen. An der Beschlussfassung wird festgehalten.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>nannte Stellungnahme verwiesen. Im Hinblick auf die neu festgesetzten externen Ausgleichsflächen bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Stellungnahme vom 23.08.2019</u> Mit der im Betreff genannten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ wird ein Allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von rund 1,62 ha für 15 Bauplätze ausgewiesen. Im Parallelverfahren wird die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes (Umgriff: 1,95 ha) vollzogen. Die Bauleitplanentwürfe wurden nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist Folgendes festzustellen: Gemäß den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen bei der Ausweisung von Wohnbauflächen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Festlegungen 3.1 LEP, B II 1.1 Abs. 2 Spiegelstrich 2 RP2). Gemäß Ziel B II 3.3 RP 2 soll im Mittelzentrum Kitzingen auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden. Der vorliegenden Begründung zum Planentwurf fehlt eine Übersicht und Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale. Es sollte in der Begründung ergänzend dargestellt werden, inwiefern weitere, im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen rechtskräftig als Wohnbauflächen gewidmete Flächen nicht zur Verfügung stehen. Ferner wird angeregt zu erörtern, ob eine höhere Siedlungsdichte angestrebt werden kann. Darüber hinaus werden keine Einwände erhoben. Da externen Ausgleichsflächen noch nicht lagegenau festgesetzt sind, bleibt eine diesbezügliche Stellungnahme vorbehalten (s. § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB).</p>	<p><u>Beschlussfassung vom 28.04.2020:</u> 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 (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 Eigentum bzw. nicht im Eigentum von Entwicklungsträgern oder Bauinte-</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
	<p>ressenten 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, wengleich 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>Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern Schreiben vom 27.05.2020</p>	
<p>Gegen das eigentliche Planvorhaben der Ermöglichung von Wohnbebauung „am Wilhelmsbühl“ äußern wir keine Bedenken.</p> <p>Allerdings veranlassen die vorgesehenen Ausgleichsflächen auf ehemaligem militärischen Flugplatzgelände bzw. in der unmittelbaren Umgebung des aktiven zivilen Flugplatzes Kitzingen zu folgenden Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle Flächen A1 bis A 4 liegen innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Sonderlandeplatzes Kitzingen und dürfen erst nach gesetzlich vorgeschriebener luftrechtlicher Genehmigung, die auch die Baugeräte für die Herstellung der Aufwertungen umfassen muss, realisiert werden (§§ 17, 15 Luftverkehrsgesetz). Da vor dem luftrechtlichen Entscheid von uns die DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH- gutachterlich zu beteiligen ist (§ 31 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz), steht die Erteilung der luftrechtlichen Genehmigung der Ausgleichsflächen mit Baugeräten unter dem Vorbehalt der wohlwollenden Begutachtung durch diese Stelle. Der luftrechtliche Entscheid nach § 17 Luftverkehrsgesetz ist eine kostenpflichtige Amtshandlung. Das Gutachten der DFS wird dem Antragsteller ebenfalls 	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausgleichsflächen sind dem bereits abgestimmten „Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372)“, blumquadrat projektentwicklung, 07.10.2012, entnommen.</p> <p>Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich nicht um eine Neuanlage, sondern um eine bestehende Struktur, die nun im Zusammenhang mit diversen dauerhaften Pflegemaßnahmen als Ausgleichsfläche genutzt werden soll. Es sind dazu keine relevanten Bauarbeiten erforderlich.</p>

Anregungen/Einwendungen/Hinweise	Fachliche Bewertung/Beschlussvorschläge
<p>berechnet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Antrag auf Genehmigung der Ausgleichsflächen ist bei der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern -, Flughafenstraße 118, 90411 Nürnberg (luftamt.nord@reg-mfr.bayern.de), mit ausreichend Vorlaufzeit von wenigstens 4 Wochen einzureichen. Die Maßnahmen sind verbal und kartografisch zu erläutern und um den Einsatz von Baugeräten mit Angaben deren Arbeitshöhen zu ergänzen. - Die Ausgleichsfläche A 3 befindet sich nahe am sogenannten „Flugplatzgelände“, dem genehmigten Umfang des zivilen Flugplatzes Kitzingen (Grenzen siehe Anhang). In analoger Anwendung der Richtlinien zur Verhütung von Vogelschlägen im Luftverkehr (NfL I-123/74) wird die Zustimmung zu einer „Vernässung“, soweit sich diese auf bestehendes Flugplatzgelände erstreckt und soweit diese Maßnahme gleichzeitig u.a. dem Anlocken von Vögeln dient, nicht in Aussicht gestellt (siehe Abschnitt IV Nr. 4 Satz 2 der genannten Richtlinien). 	<p>Die Abstimmung der Maßnahmen mit dem Luftamt wird durch den Grundstückseigentümer außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.</p> <p>Die betroffene Fläche liegt noch südlich des Taxiways – also bereits relativ weit von der Landebahn entfernt – sodass eine mögliche Beeinträchtigung für den Flugverkehr zumindest reduziert wird.</p> <p>Die Ausgleichsfläche A3 ist Teil der Maßnahmenfläche M4 des Aufwertungskonzepts mit dem Ziel Seggenriede, Nasswiesen und ähnliche Biotopstrukturen durch Geländeabsenkung zu entwickeln. Es ist nicht vorgesehen Wasserflächen entstehen zu lassen. Die bestehenden Mulden fallen zum einen – abhängig vom Regenanfall – auch einmal trocken. Die Bereiche sind nicht in erster Linie für Vögel als Tränke gedacht.</p> <p>Ein Rückbau der Mulden ist nicht möglich, da dies einen negativen und damit nicht zulässigen Eingriff in das FFH-Gebiet erfordern würde.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Schreiben vom 04.06.2020 zum Bebauungsplan</p>	
<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: [...] Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Es bestehen keine Einwände. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>