



Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 108
„Neue Gartenstadt Etwashausen“
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 17.11.2022

und
mit 48. Änderung des Flächennutzungsplans
im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)

Abwägungsvorlage zum Entwurf vom 17.11.2022

16.11.2023

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 29.07.2021 in öffentlicher Sitzung auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ im Regelverfahren nach EAG – Bau aufzustellen.

Am 19.05.2022 hat der Stadtrat der Stadt Kitzingen in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ in der Fassung vom 19.05.2022 anerkannt und beschlossen, diesen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Neue Gartenstadt Etwashausen“ inkl. textlichen Festsetzungen wurde mit der Begründung, 48. Änderung des Flächennutzungsplans und Umweltbericht in der Fassung vom 19.05.2022, Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.04.2022, saP in der Fassung von Juni 2021, Schallimmissionsprognose in der Fassung vom 26.04.2022, Sanierungsbericht Altlasten in der Fassung vom 23.11.2021 sowie dem Klimagutachten vom September 2021 für die Dauer eines Monats von **Dienstag 07.06.2022 bis einschließlich Freitag 08.07.2022 (Auslegungsfrist)** im Kitzinger Stadtbauamt, Eingangsbereich EG, Schulhof 2, 97318 Kitzingen während der üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt.

Parallel mit der Auslegung fand die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung im betroffenen Planbereich, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) ohne eigenständige Begründung. Somit wurde der Vorentwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 öffentlich ausgelegt.

Es sind keine Stellungnahmen zum Vorentwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

Am 17.11.2022 hat der Stadtrat der Stadt Kitzingen in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt und den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ in der Fassung vom 17.11.2022 gebilligt und beschlossen, diesen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum **vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023** zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ sowie zum Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans in jeweiliger Fassung vom 17.11.2022 beteiligt.

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung konnte der Bebauungsplan mit Begründung und den dazugehörigen Anlagen unter folgender Adresse im Internet heruntergeladen werden: <https://www.stadt-kitzingen.de/stadtentwicklung-wirtschaft/plaene-satzungen/>

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.11.2022 wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom 02.12.2022 beteiligt und um eine Stellungnahme bis einschließlich 13.01.2023 gebeten:

Notation:
/ = kein Einwand
- = keine Rückmeldung

	Behörde, Träger öffentlicher Belange	Sachgebiet	Antwort vom (Eingang)	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		12.01.2023	Hinweis auf Stellungnahme vom 27.06.2022
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken		05.12.2022	/
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg	Außenstelle Kitzingen		-
4	Bayer. Bauernverband	Geschäftsstelle Unterfranken		-
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege			-
6	Bayernwerk Netz GmbH		09.01.2023	/
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisverband Kitzingen		-
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3		02.12.2023	/
9	Bundesanstalt für Immobilienaufga- ben	Sparte Verwaltungsaufgaben		-
10	Deutsche Bahn AG / DB Immobilien		20.12.2022	Hinweise auf Stellungnahme vom 21.06.2022
11	DB-Energie GmbH	NL Würzburg		-
12	Deutsche Post AG	Direktion Nürnberg BIC		-
13	Deutsche Telekom Technik GmbH		08.12.2022	Hinweise auf Stellungnahme vom 29.06.2022
14	Fernwasserversorgung Franken		07.12.2022	Hinweise
15	Freiwillige Feuerwehr Kitzingen / Stadtbrandinspektor		13.12.2022	Hinweis auf Stel- lungnahme vom 29.06.2022
16	Gemeinde Großlangheim			-
17	Gemeinde Schwarzach			-
18	Handwerkskammer für Unterfranken		27.12.2022	Einwendungen
19	Immobilien Freistaat Bayern	Regionalvertretung Unterfranken	07.12.2022	Hinweise
20	Industrie- und Handelskammer	Würzburg-Schweinfurt	13.01.2023	/
21	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.			-
22	Licht-, Kraft- und Wasserwerke	Kitzingen		-
23	N-Energie		07.12.2022	/
24	PLEdoc GmbH		19.12.2022	/

25	Regierung von Oberfranken	Bergamt Nordbayern	22.12.2022	/
26	Regierung von Unterfranken	Höhere Landesplanungsbehörde	17.01.2023	/
27	Regierung von Unterfranken	Sachgebiet 34		-
28	Regierung von Mittelfranken	Luftamt Nordbayern	05.12.2022	/
29	Regionaler Planungsverband Region Würzburg		17.01.2023	/
30	Staatliches Bauamt Würzburg Fachbereich Straßenbau, Abt. S3			-
31	Stadt Dettelbach		21.12.2022	/
32	Stadt Kitzingen			-
33	Stadt Mainbernheim			-
34	Stadt Ochsenfurt		13.12.2022	/
35	Stadtheimatpfleger			-
36	VG Iphofen Gemeinde Rödelsee		09.12.2022	/
37	VG Kitzingen			-
38	VG Marktbreit Stadt Marktsteft			-
39	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg		13.01.2023	Hinweise
40	Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger			-
41	Bayerischer Gärtnereiverband Gartenbauverein Etwashausen-Kitzingen		13.01.2023	Hinweise
				-
Landratsamt Kitzingen				
42.1	LRA - ÖPNV			-
42.2	LRA – Kommunale Abfallwirtschaft			-
42.3	LRA- Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen			-
42.4	LRA - Technischer Umweltschutz		27.12.2022	Hinweise
42.5	LRA – Bodenschutzbehörde			-
42.6	LRA – Untere Naturschutzbehörde		27.12.2022	Hinweise
42.7	LRA – Gesundheitsamt		27.12.2022	Hinweis auf Stellungnahme vom 13.07.2022

Es ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der Behörden oder sonstiger 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.

Auf Nachfrage wurde der Regierung von Unterfranken, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie dem Regionalen Planungsverband Würzburg eine Fristverlängerung bis einschließlich 18. Januar 2023 gewährt.

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

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
01	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Hinweise auf Stellungnahme vom 27.06.2022
	Nach Prüfung und Inaugenscheinnahme nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg mit Fachbeitrag der Abteilung Gartenbau wie folgt Stellung: Die Stellungnahme vom 27.06.2022 mit dem Aktenzeichen AELF-KW-L2.2-4611-128-3-3 behält ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahme vom 27.06.2022 wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 17.11.2022 behandelt (vgl. Abwägung vom 17.11.2022). <i>(Die Stellungnahme und die entsprechende Abwägung sind im folgenden Textabschnitt aufgeführt (grau hinterlegt))</i> Der Bebauungsplanentwurf wurde grundlegend überarbeitet und das zuvor ausgewiesene "Allgemeine Wohngebiet" durch das „Urbane Gebiete (MU)“ gem. § 6a BauGB ersetzt. Folglich wurde auch das Schallimmissionsschutzgutachten erneut angepasst. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass der Tages- und Nacht-Orientierungswert für das Urbane Gebiete aufgrund des Verkehrs an der Nordtangente zugewandten Seite nicht eingehalten wird. Jedoch wird an der Straße abgewandten Seite der Orientierungswert für das Urbane Gebiet eingehalten. Südlich angrenzend liegen zwei Gewerbebetriebe, die nach eigenen Angaben erhebliche Schallemissionen verursachen. Die Gewerbebetriebe liegen derzeit im faktischen Mischgebiet (MI), so dass im Gutachten von einer Einhaltung der MI-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ausgegangen wird. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet und ein Urbanes Gebiet sind vergleichbar; - TA-Lärm für Mischgebiet: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) - TA-Lärm für Urbane-Gebiete (MU): tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A) Gemäß dem Gutachten liegen demnach alle gewerblichen Beurteilungspegel unter den für Urbanes Gebiet zulässigen Immissionsrichtwerten. (vgl. Anlage 3 zur Begründung, Schallimmissi-

		onsprognose, Nr. 21-056-07, Sachverst.ndigenbüro tasch schallschutz, akustik, bauphysik, Würzburg, Revision b) 20.06.2023 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen infolge vom Verkehrslärm wurden für die Gebäude entlang der Nordtagente Festsetzungen / Schallschutzmaßnahmen getroffen. Diese sind dem Schallimmissionsschutzgutachten oder der textlichen Festsetzungen „A 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm“ zu entnehmen.
	Die Stellungnahme vom 27.06.2022 zum Vorentwurf Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung und Inaugenscheinnahme nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg mit Fachbeitrag der Abteilung Gartenbau wie folgt Stellung: <u>Der Gemüsebaubetrieb XY, Richthofenstraße 5, 97318 Kitzingen grenzt mit seinem Hauptbetrieb und einem Teil der Betriebsgewächshäuser unmittelbar an das im Bebauungsplan ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet WA an.</u> Der Betrieb hier besteht bereits seit Ende der 1950er Jahre und ist nach wie vor Hauptbetrieb mit Logistikzentrale für alle gartenbaulichen Produkte. Aus Sicht der Abteilung Gartenbau ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplan Nr. 108 nachstehende Problemfelder: In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es unter Punkt A9, Seite 29, dass die Beurteilungspegel benachbarter Gewerbebetriebe keine Überschreitung der TA-Lärm im WA-Gebiet (Tag/ Nacht 55 dB(A)/ 40 dB(A)) erwarten lassen. Allerdings wird nicht näher darauf eingegangen, ob hier der Betrieb XY explizit berücksichtigt ist. <u>Kühlung und Heizungsanlage laufen fast ganzjährig rund um die Uhr.</u> <u>Lieferungen und Anlieferungen finden aufgrund der Vermarktung ab Hauptbetrieb bereits frühmorgens oder zum Teil bis in die Nachtstunden hinein statt und auch an Sonn- und Feiertagen.</u> Hier ist tatsächlich Konfliktpotential zu Bewohnern im neuen WA zu erwarten. Eine detaillierte Messung der Lärmbelastung durch den Betrieb XY ist erforderlich, um die Einhaltung der TA-Lärm für WA zu überprüfen und damit Konflikte von vornherein auszuschließen	Fachliche Abwägung vom 17.11.2022 <u>Der Anregung wird entsprochen.</u> Die Immissionswerte der Tätigkeiten der Gärtnerei in den Gewächshäusern, den Betriebsgebäuden und auf dem Betriebshof sowie der Betrieb der Heizungsanlage und des Kühlturags wurden im Schallimmissionsschutzgutachten ergänzend berücksichtigt. (Gutachten Schallimmissionsschutz, Bericht Nr. 21-056-02 Rev. d) Die Beurteilungspegel infolge der zulässigen Schallemissionen der benachbarten Gewerbe verursachen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete infolge der (Tag / Nacht 55 dB(A) / 40 dB(A)), wenn die zulässigen gewerblichen Emissionen aus den GE-Gebieten und auf Erfahrungswerten basierte Emissionen aus dem südlichen MI-Gebiet zugrunde gelegt werden.

bzw. bei der Bebauung selbst entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Insbesondere wird in der Begründung zum Bebauungsplan darauf verwiesen, aufgrund der Lärmemissionen an der Nordtangente Schlafräume etc. in Richtung Richthofenstraße zu planen, also direkt in Richtung des bestehenden Gemüsebaubetriebes.

Ohne Neubewertung und in Hinblick auf den Bestandsschutz des ansässigen Betriebes ist aus unserer Sicht keine Ausweisung WA möglich, ohne dass dauerhaft Konflikte bestehen, die den Betrieb XY in seinen Arbeitsabläufen massiv stören.

Die Zufahrt für An- und Ablieferung befindet sich auch in der Richthofenstraße.

Nachdem im Bebauungsplan eine Verkehrsberuhigung vorgesehen ist, muss darauf geachtet werden, dass Zufahrten für LKW bis 40t weiterhin möglich sind. Auch ist zu befürchten, dass durch Anwohner in den Neubauten die Richthofenstraße zum Parken genutzt wird und so die Zufahrt von LKW/ Zugmaschinen deutlich erschwert wird. Die durchgehende Zufahrt zum Betrieb ist sowohl in der Bauphase wie auch nach Abschluss unbedingt zu garantieren.

Die Heizzentrale befindet sich auf dem überplanten Gelände, ca. 200m Luftlinie entfernt gegenüber auf dem alten Bahnhofsgelände. Diese Zentrale muss für den Betrieb und insbesondere für die Anlieferer von Brennstoffen zugänglich bleiben.

Durch die geplante verdichtete Bebauung mit mehreren Geschossen ist u.U. Schattenwurf auf die bestehenden Gewächshäuser zu befürchten. Geringere Lichteinstrahlung in Teilen der Unterglaskultur kann zu deutlichen Ertragseinbußen führen. Bei der Planung ist dies zu berücksichtigen und der Betrieb XY miteinzubeziehen.

Insgesamt stellt die Ausweisung eines WA wie im vorliegenden Bebauungsplan für den bestehenden, langjährigen Gartenbaubetrieb XY eine deutliche Einschränkung in der Bewirtschaftung dar. Diese möglichen Einschränkungen finden in der uns vorliegenden Begründung nicht ausreichend Beachtung und müssen aus unserer Sicht – am besten im Gespräch mit

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Kitzingen legt Wert darauf, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Planungsgebiet hergestellt wird.

Oberirdische Stellplätze sind auf privaten Verkehrsflächen sowie in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, sodass private aber auch Besucherparkplätze geordnet untergebracht werden können.

Innerhalb des Planungsgebietes stehen somit ausreichend Stellplätze zur Verfügung, sodass nicht mit einer Zunahme des ruhenden Verkehrs in der Richthofenstraße zu rechnen ist. Ausreichende Flächen für private Stellplätze sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans gesichert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sofern kein rechtlich gesichertes Zufahrtsrecht besteht, besteht auch kein Anspruch auf die Zufahrt über private Fläche.

Die Zufahrtsmöglichkeit / Anliefermöglichkeit muss mit dem zukünftigen Eigentümer über z.B. beschränkte Dienstbarkeit geklärt werden.

Die Baufenster befinden sich nordöstlich der Gewächshäuser. Mit einer Verschattung ist allenfalls in den Wintermonaten in den Morgenstunden zu rechnen und auch lediglich im Teilbereich der Gewächshäuser. (Abstand Baufenster zum Gewächshaus ca. 20 m.)

Aus diesem Grund ist von einer nicht relevanten Benachteiligung auszugehen.

	dem Betrieb und untermauert durch eine Messung der Lärmemissionen gemäß DIN 18005 im Umfeld des Betriebes XY – vor Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes überprüft werden. Eine Umwandlung zum WA sieht die Abteilung Gartenbau für den Traditionsbetrieb XY kritisch, da starke Einschränkungen in der Bewirtschaftung zu befürchten sind.	
02	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	/
	In den betroffenen Gebieten der o.a. Planungen ist kein Verfahren nach dem FlurbG anhängig bzw. geplant. Es bestehen demnach keine flurbereinigungsrechtliche Bedenken.	-
06	Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Marktheidenfeld	/
	Vielen Dank für die Beteiligung an der 108. Änderung des oben genannten Bebauungsplans „Neue Gartenstadt Etwashausen“ mit integriertem Grünordnungsplan und mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. In Kitzingen und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (und der ausgewiesenen Ausgleichfläche mit der Flurnummer 2510) befinden sich derzeit keine Versorgungsanlagen (Strom, GAS und Datenleitungen) unseres Unternehmens. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes. Wir möchten Sie bitten, uns für dieses Verfahren aus Ihrem Verteiler zu streichen. Allerdings möchten wir Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit und Schutzzonen ergeben können.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Das Bayernwerk Netz GmbH wird an zukünftigen Bauleitplanverfahren wieder beteiligt.
08	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3	/
	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.	-

	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände .	
10	Deutsche Bahn AG / DB Immobilien	Hinweise auf Stellungnahme vom 21.06.2022
	Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren: Unter Maßgabe des uns vorliegenden Bebauungsplannentwurf mit integriertem Grünordnungsplan, bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Die Stellungnahme mit unserem Aktenzeichen TOEB-BY-22-135313 vom 21.06.2022 sind weiter zu beachten und einzuhalten. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor. Für Fragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau XY, zu wenden.	Die Stellungnahme vom 21.06.2022 wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 17.11.2022 behandelt (vgl. Abwägung vom 17.11.2022). <i>(Die Stellungnahme und die entsprechende Abwägung sind im folgenden Textabschnitt aufgeführt (grau hinterlegt))</i>
	Stellungnahme vom 21.06.2022 zum Vorentwurf Sehr geehrte Damen und Herren, die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren: Unter Maßgabe des uns vorliegenden Bebauungsplannentwurf, bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Die o.g. Planung betrifft einen Kaufgegenstand, der durch die DB Immobilien, als von DB Netz bevollmächtigtes Unternehmen an den Antragsteller verkauft wurde. Auf den Kaufvertrag inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzicht -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen.	Fachliche Abwägung vom 17.11.2022

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) die Eigenschaft einer Liegenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit Folge endet, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i.V.m § 18 AEG) entlassen wird. Fehlt diese Voraussetzung, ist auf Grund der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA), Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg, dieses zur Abstimmung der Genehmigungszuständigkeit separat im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten ausgeschlossen.

Immobilienrelevante Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns- auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlageverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.

Infrastrukturelle Belange:

Durch Eisenbahnbetrieb und Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immis-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	sionen an benachbarter Bebauung führen können. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor. Für Fragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an XY.	
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweise auf Stellungnahme vom 29.06.2022
	Vielen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 Bebauungs- und Flächennutzungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Mit Schreiben vom 29.06.2022 haben wir bereits zum Bebauungsplan Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ mit 48. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Stellungnahme vom 29.06.2022 wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 17.11.2022 behandelt (vgl. Abwägung vom 17.11.2022). <i>(Die Stellungnahme und die entsprechende Abwägung sind im folgenden Textabschnitt aufgeführt (grau hinterlegt))</i>
	Stellungnahme vom 29.06.2022 zum Vorentwurf	Fachliche Abwägung vom 17.11.2022
	Sehr geehrte Damen und Herren, die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt. Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens aber darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis.</u> Eine hydraulische Berechnung zur Leistungsdimensionierung wird vor Bauausführung vom Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen in Abstimmung mit Bauherren zeitnah durchgeführt. Sollte sich ein höherer Wasserbedarf durch die Planung ergeben, wird die Fernwasserversorgung Franken rechtzeitig in die Pla-

	hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008. Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen. Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	nung eingebunden. Auf das Arbeitsblatt W 405 wurde bereits unter den textlichen Hinweisen „B 3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage“ hingewiesen.
14	Fernwasserversorgung Franken	Hinweis
	Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt. Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens aber darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebietserschließung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008. Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen. Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> <u>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</u> Eine hydraulische Berechnung zur Leistungsdimensionierung wird vor Bauausführung vom Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen in Abstimmung mit Bauherrn zeitnah durchgeführt. Sollte sich ein höherer Wasserbedarf durch die Planung ergeben, wird die Fernwasserversorgung Franken rechtzeitig in die Planung eingebunden. Auf das Arbeitsblatt W 405 wurde bereits unter den textlichen Hinweisen „B 3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage“ hingewiesen.
15	Freiwillige Feuerwehr Kitzingen / Stadtbrandinspektor	Hinweis auf Stellungnahme vom 29.06.2022
	mit Ihrem Schreiben vom 30.11.2022 wurde ich zu einer Stellungnahme für die im Betreff genannte Änderung des Flächennutzungsplans aufgefordert.	Die Stellungnahme vom 29.06.2022 wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 17.11.2022 behandelt (vgl. Abwägung vom

Für das genannte Bauvorhaben habe ich bereits am 29.06.2022 eine Stellungnahme erstellt und an Sie gesandt. Diese Stellungnahme hat nach wie vor Bestand. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.	17.11.2022). <i>(Die Stellungnahme und die entsprechende Abwägung sind im folgenden Textabschnitt aufgeführt (grau hinterlegt))</i>
Stellungnahme vom 29.06.2022 zum Vorentwurf Bezugnehmend zu Ihrem Schreiben vom 22.06.2022 nehme ich wie folgt Stellung: 1.Brandschutz Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen auf dem Grundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungszwecke gewährleistet sein. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen Zu- und Durchgänge sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen. Diese Flächen müssen für eine Achslast von mind. 12 Tonnen ausgelegt sein, Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Sollen Zufahrten mit Sperrvorrichtungen wie Pfosten, Ketten, Schranken, Toren etc. versehen werden, so müssen diese Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschränkeldepot, genormte Überflurhydrantenschlüssel {DIN 3223}, Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden bei den Stellungnahmen zu den entsprechenden Bauprojekten vorgetragen. 2. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein. Hierzu ist die bestehende Hydrantenleitung mit Überflurhydranten in ausreichender Zahl und Dimensionierung auszustatten. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt 405 geregelt.	Fachliche Abwägung vom 17.11.2022 <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Auf die erforderlichen Werte der Zufahrten wurde bereits unter B 2. Brandschutz hingewiesen. Die Achslast für die Aufstellflächen wurde von 10 Tonnen auf min. 12 Tonnen korrigiert. Auf DIN 14090 wurde bereits verwiesen. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die textlichen Hinweise „B 2. Brandschutz“ wurde wie folgt ergänzt. <i>B 2.3 Zufahrten mit Sperrvorrichtungen wie Pfosten, Ketten, Schranken, Tore etc. müssen Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschränkeldepot, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider.</i> <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Auf die technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatts 405 wurde bereits unter den textlichen Hinweisen „B 3. Planung und Ausführung

	Kann die benötigte Löschwassermenge nicht über Hydranten erbracht werden, so ist auf dem Areal eine Löschwasserzisterne nach DIN 14230 (Unterirdische Löschwasserbehälter) mit einem entsprechenden Volumen zu errichten.	der Wasserversorgungsanlage, verwiesen. Die textlichen Hinweise „B 3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage“ wurden wie folgt ergänzt: <i>Kann die benötigte Löschwassermenge nicht über Hydranten erbracht werden, so ist auf dem Areal eine Löschwasserzisterne nach DIN 14230 (Unterirdische Löschwasserbehälter) mit einem entsprechenden Volumen zu errichten.</i>
18	Handwerkskammer für Unterfranken	Einwendungen
	Vielen Dank für Ihr Schreiben. Gerne kommen wir der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme nach und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19. Oktober 2021. Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird ersichtlich, dass die kritischen Punkte bezüglich der ansässigen Metzgerei weiterhin nicht berücksichtigt wurden. Hierzu zählt zum einen der Mindestabstand von 15 m ab Schornsteinkante bis zur nächsten Fensteröffnung, der aufgrund des vorhandenen und genehmigten Räucherofens nach der FeuV § 9 und BlmSchV § 19 eingehalten werden muss. Auf den Plänen ist ein Abstand zum nächsten Grundstück von 5 m eingezeichnet. Die Metzgerei ist weitere 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt, somit wird der Mindestabstand nicht eingehalten. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum hier die gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden. Weitere Konflikte sind bei diesem geringen Abstand aufgrund des Lärm- und Geruchspegels vorprogrammiert: Das Lärmgutachten der benachbarten Unternehmen zeigt auf, dass die Grenzwerte nicht eingehalten werden. Bei der Metzgerei wird nur von Erfahrungswerten und nicht von Messwerten ausgegangen, Gerüche werden gar nicht berücksichtigt. Das Problem wird intensiver, da die Balkone in Richtung der Metzgerei ausgerichtet werden sollen. So schließen wir uns der Aufforderung zu Anfang der Stellungnahme". In Gebieten, in denen die oben aufgeführten Grenzwerte überschritten werden, sollte die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten aus der Sicht des Gesundheitsschutzes unterbleiben" an.	Das Schreiben vom 19. Oktober 2021 ist außerhalb der Beteiligungszeiträume eingegangen und wurde daher zur Kenntnis genommen, aber nicht in die Abwägung zum Vorentwurf einbezogen. Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wurde eine Stellungnahme vom 13.06.2022 eingereicht: Diese bezieht sich auf das Schreiben vom 18.05.2022 (siehe unten Seite 17). Die Stellungnahme vom 13.06.2022 wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 17.11.2022 behandelt (vgl. Abwägung vom 17.11.2022). <i>(Die Stellungnahme und die entsprechende Abwägung sind im folgenden Textabschnitt aufgeführt (grau hinterlegt))</i> <u>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</u> Der Abstand zwischen Schornsteinkante bis zur nächsten Fensteröffnung beruht auf dem folgenden Paragraphen: <u>§ 9 Abs. 1 Nr. 4a FeuV:</u> (1) Die <u>Mündungen von Abgasanlagen</u> müssen {...} 4. die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen a) in einem <u>Umkreis von 15 m bei Feuerstätten</u> für feste Brennstoffe mit einer Gesamtnennwärmeleistung bis 50 kW; der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 kW bis auf höchstens 40 m, {...}

Es ist nachvollziehbar, dass die Stadt Kitzingen das Areal des "Alten Etwashäuser Bahnhofes" aufwerten möchte. Den Planungen können wir jedoch in der derzeitigen dargestellten Konzeption nicht zustimmen. Das Handwerk ist für ein funktionierendes soziales System einer Kommune essentiell. Der betroffene Betrieb des Metzgerhandwerks übernimmt derzeit eine wichtige Versorgungsfunktion der Bürger des Stadtteils Etwashausen mit Grundnahrungsmitteln. Grundsätzlich sehen wir daher in der geplanten Ansiedlung großflächiger Wohnbebauung eine direkte existenzielle Gefahr für den angrenzenden Handwerksbetrieb und eine erhebliche Einschränkung der bisherigen Geschäftstätigkeit.	<u>§ 19 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BImSchV:</u> {...} <i>Der <u>Schornstein</u> ist so auszuführen, dass die Austrittsöffnung des Schornsteins bei einer Gesamtwärmeleistung der Feuerungsanlage</i> <i>1. bis 50 Kilowatt in einem <u>Umkreis von 15 Metern</u> die Oberkanten der Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen um mindestens 1 Meter überragt,</i> {...} Bei dem in dem Schreiben genannten Abstand von 7,00 m handelt es sich um den Abstand zwischen der Baugrenze (MU5) und dem bestehenden Gebäude und nicht um den Abstand zwischen dem Schornstein und der zukünftigen möglichen Gebäude. Des Weiteren befindet sich der Schornstein eher mittig auf dem Gebäude und damit beträgt der Abstand zu der Baugrenze eher ca. 11 Meter. Der genaue Abstand zwischen neuen Gebäuden und Schornstein kann je nach Positionierung der Gebäude innerhalb des Baufensters und der Anordnung der Fenster variieren, weshalb eine Überprüfung im Rahmen des konkreten Bauantrags sinnvoll ist. Bzgl. der Geruchsimmissionen wurde bereits eine Bewertung in der Abwägung vom 17.11.2022 vorgenommen und im Stadtrat behandelt. <i>(Die Stellungnahme und die entsprechende Abwägung sind im folgenden Textabschnitt aufgeführt (grau hinterlegt))</i> Der Bebauungsplanentwurf wurde grundlegend überarbeitet und das zuvor ausgewiesene "allgemeine Wohngebiet" durch das „Urbane Gebiete (MU)“ gem. § 6a BauGB ersetzt. Folglich wurde auch das Schallimmissionsschutzgutachten erneut angepasst. Zusätzliche betriebliche Einschränkungen sind für den Handwerksbetrieb nicht zu erwarten. Den Betreibern genehmigungsbedürftiger beziehungsweise nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen werden durch die §§ 5 beziehungsweise 22 BImSchG sogenannte Grundpflichten auferlegt, unter anderem in Bezug auf die Vermeidung oder Minimierung von schädlichen Umwelteinwir-
---	--

	Als Interessensvertreter für die Handwerkerschaft sehen wir es daher als dringend geboten, das vorliegende Planungsvorhaben den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und bieten Ihnen dabei unsere Dienste an.	kungen. Die Handwerksbetriebe liegen derzeit im faktischen Mischgebiet (MI), so dass von einer Einhaltung der MI-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nachbarschaft ausgegangen werden kann. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet und ein Urbanes Gebiet sind vergleichbar; TA-Lärm für Mischgebiet: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) TA-Lärm für Urbane-Gebiete (MU): tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A) Eine Einschränkung der Betriebstätigkeiten über das bisher zulässige Maß besteht somit nicht. Weiterhin sind Schallschutzmaßnahmen formuliert und in dem Bebauungsplan unter „A 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm“ aufgeführt. Diese sind bei der zukünftigen Gebäudeplanung durch den Bauträger verbindlich zu berücksichtigen. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Fachexpertise wird auf nachgelagerter Ebene bei Bedarf in Anspruch genommen.
	Stellungnahme vom 13.06.2022 zum Vorentwurf Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 03.06.2022 zur Aufstellung und frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanes Nr. 108 „Neue Gartenstadt Etwashausen“ der Stadt Kitzingen. Mit zahlreichen Schreiben, letztmals vom 18.05.2022, äußerten wir uns gegenüber den Vorplanungen äußerst kritisch. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hält die Handwerkskammer für Unterfranken, vor dem Hintergrund der durch sie zu vertretenden Belange des unterfränkischen Handwerks, an ihren Einwänden fest. Gerne stehen wir als lokale Ansprechpartner für die weiteren Planungen zur Verfügung. Schreiben vom 18.05.2022	<u>Fachliche Abwägung vom 17.11.2022</u>

(Eingang Stadtbauamt am 07.07.2022) Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Güntner, beziehend auf unsere bisherigen Stellungnahmen zum Bauvorhaben und den derzeitigen Konzeptionsprozessen vom 09.11.2020 und 19.10.2021, sehen wir es als dringend erforderlich an, auf die Belange der Handwerkswirtschaft hinzuweisen, um deren Existenz zu erhalten. Wir bitten Sie, dieses Schreiben an Ihre Stadträte weiterzuleiten und bei der für Morgen angesetzten Stadtratssitzung zu berücksichtigen. Nachdem eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an dieser Stelle nicht möglich war, sieht die jetzige Planung den Wohnungsbau vor, den wir grundsätzlich befürworten. Allerdings sehen wir bei den bisherigen Planungsbedingungen eine akute Existenzgefährdung für das bestehende Gewerbe. Die geplante Wohnbebauung als Nachverdichtung des Geländes erscheint im ersten Moment als sinnvoll, ist aber derzeit so gestaltet, dass die Nutzungskonflikte bereits vorprogrammiert sind. Wichtig ist hier ein realistischer Blick auf die derzeitigen Standortbedingungen. Unsere Betriebe benötigen eine dauerhafte Sicherheit vor Nachbarschaftskonflikten und Verdrängung. Der Standortsicherung der bestehenden Gewerbebetriebe muss, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematiken, eine hohe Priorität zukommen. Bestehende Betriebsstandorte dürfen durch weiter herannahende Wohnbebauung nicht gefährdet werden. Unser direkt ansässiger Mitgliedsbetrieb versorgt die Bürgerschaft von Kitzingen mit Waren des täglichen Bedarfs aus dem Lebensmittelhandwerk und stellt mit seinem Partyservice frische Produkte für lokale Festivitäten zur Verfügung. Natürlich muss nach jeglichen Festivitäten auch die Nachbereitung gewährleistet werden, sodass Arbeiten auch an Sonn- und Feiertagen anfallen. So sind nachbarschaftliche Diskrepanzen hinsichtlich Lärmemissionen vorprogrammiert, auch wenn die Grenzwerte einzuhalten sind. Neben den Lärmemissionen kommen aufgrund des Räucherofens Geruchsemissionen auf, die schwer zu handhaben sind. Die BimSchV §19 und der FeuV §9 sehen für Bestandsanlagen einen Mindestabstand von 15 m zu Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen vor. Um Nachbarschaftsstreitigkeiten möglichst zu minimieren, sollten die Bebauungsabstände möglichst erweitert werden. Früher selbstverständliche Formen	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Entsprechend wird im WA3 ein mindestens 5m großer Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten, der zudem mit Strauch- und Buschgruppen als auch Laubbaumhochstämmen bepflanzt wird. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die einwirkenden Lärmimmissionen auf das Plangebiet sind in dem ergänzten Gutachten (Anlage 3, Gutachten Schallimmissionsschutz, Bericht Nr. 21-056-02 Rev. d) berücksichtigt. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen infolge von Geräuschen wurden im Gutachten entsprechende Vorgaben formuliert. Diese
---	--

des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten, auch mit klassischen Mischbebauungen, stoßen heutzutage an ihre Grenzen und werden nicht mehr von allen Bewohnern akzeptiert.

Allen ist bekannt, dass die Corona-Pandemie der Wirtschaft stark geschadet hat. Wenn die Stadt Kitzingen nun im Bereich der Baumaßnahmen das vorliegende Gewerbe erhalten möchte, sehen wir als einzige Chance, eine Änderung der derzeitigen Planungen vorzunehmen. Andernfalls wird es zu einem Wegfall von Unternehmen kommen und diese Unternehmen werden weder kurz- noch langfristig wiederbelebt werden.

Wir appellieren und fordern Sie als Stadtplaner als auch die Entscheider des Stadtrates dringend und ausdrücklich dazu auf, die Planungen zur Baumaßnahme an dieser Stelle zu optimieren, weiter fortzuführen und die Betriebe in ihrem Bestand zu schützen. Gerne stehen wir Ihnen als Ansprechpartner für die lokalen Belange weiterhin zur Verfügung.

wurden unter den Textlichen Festsetzungen „A 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm“ als verbindliche Schutzmaßnahmen übernommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der nach BimSchV §19 und der FeuV §9 zu beachtenden Abstand zu Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen zu dem Schornstein wird auf nachgelagerter Ebene bei konkreten Planungen der Gebäude berücksichtigt.

Der Bebauungsplan sieht aktuell folgenden Mindestabstand des Baufenster zu den südlich Grundstücksgrenzen vor: WA 3 = min. 5 Meter, Je nach Stellung der Gebäude innerhalb des Baufensters sowie Anordnung der Fenster ist der Abstand möglich und variabel, so dass eine Prüfung im Rahmen des konkreten Bauantrags geeignet erscheint.

In Bayern ist derzeit keine spezielle Richtlinie eingeführt, anhand derer die Geruchsimmissionen zu bewerten sind. Die **Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)** des Landes Nordrhein-Westfalen wird jedoch regelmäßig in entsprechenden Fällen als Erkenntnisquelle herangezogen. Als Maß für die Geruchsbelastung von Anwohnerinnen und Anwohnern nennt die GIRL die **Häufigkeit von Gerüchen**, die erkennbar und klar abgrenzbar aus Anlagen oder -gruppen stammen. Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, dass der subjektive Charakter der Geruchsbelästigung weitgehend berücksichtigt wird. Hier wird also nicht nur die Einhaltung von kreisförmigen Mindestabständen geprüft. Vielmehr können Wohnbebauungen in Haupt- bzw. Nebenwindrichtungen oder eventuellen Vorbelastungen durch andere Anlagen besser berücksichtigt werden. Wichtig: Es darf riechen, aber nicht zu oft. (Zulässig sind zehn Prozent Geruchstunden im Jahr in Wohn- und Mischgebieten) Je belästigender der Geruch, umso seltener. Grundsätzlich sollten Produktionsverfahren so ausgelegt werden, dass das Entstehen von Geruchsstoffen minimiert wird.

Mögliche Maßnahmen können sein:

- Verdünnung des Abluftstroms durch Zufuhr

		von Umgebungsluft: vor allem bei kleineren Betrieben wie Bäckereien oder Tischlereien. - Anpassen der Schornsteinhöhe: Bei einer höheren Ableitung der Abluft werden die Geruchsstoffe besser verdünnt. „ (QUELLE: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw23geruchsbelaestigungen.pdf) Anlagen, die in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen, unterliegen der Genehmigungspflicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Diese Anlagen müssen über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinaus auch Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen treffen. Zum Beispiel sind also Gerüche bereits vorsorglich zu mindern, bevor sie in der Umgebung zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können. Dies betrifft in der Regel größere Anlagen. Da der Räucherofen und der Feststoffbrennkessel sowie der Fettabscheider in einem Mischgebiet genehmigt wurden, ist davon auszugehen, dass diese Anlagen keine schädliche Umwelteinwirkungen im besonderem Maße verursachen. Es besteht auch weiterhin das Recht auf die Nutzung der Anlagen. Der Abstand der Anlagen zu bestehenden Gebäuden im Süden ist ähnlich dem Abstand der Anlagen zu dem Baufenster MU5. Je nach Stellung der Gebäude innerhalb des Baufensters ist weiterer Abstand möglich. Zudem wird die Feuerungsverordnung (FeuV) v.a. § 9 FeuV bei der Planung auf nachgelagerter Ebene beachtet.
19	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Unterfranken	Hinweise
	Die Vorhabenfläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Wir haben keine Anhaltspunkte, dass Bergbau in diesem Plan- gebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, bitten wir, uns darüber zu informieren.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Auf den Umgang bei Funden von nichttrisskundige Grubenbauten / Bergbauten wurde bereits unter den textlichen Hinweisen B 5.5 hingewiesen.

20	IHK Würzburg – Schweinfurt	/
	Die Stadt plant die Aufstellung des Bebauungsplans NR. 108 „NEUE GARTENSTADT ETWASHAUSEN“ sowie die 48. Änderung des Flächennutzungsplans. Ziel des Planvorhabens ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) und eines Gewerbegebiets (GE). Als Trägerin öffentlicher Belange i.S.v. § 4 BauGB äußern wir uns wie folgt zu diesem Vorhaben: Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eine Beeinträchtigung des ansässigen Gewerbes in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet zu vermeiden ist.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die ansässigen Gewerbebetriebe wurden bei der Planung beachtet und evtl. Beeinträchtigungen bestmöglich vermieden.
23	N-Energie	/
	Von der erneuten Beteiligung haben wir Kenntnis genommen. Gegen die oben genannten Maßnahmen haben wir keine weiteren Anregungen da unsere Belange in den Abwägungsvorschlägen der Stadtratssitzung vom 17.11.2022 bereits berücksichtigt worden sind. Für die Benachrichtigung bedanken wir uns. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.	-
24	PLEdoc GmbH	/
	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (NETG), Essen	

	Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange dazu bereits mit Schreiben vom 06.07.2022 Stellung genommen und dabei keine Einwendungen erhoben. Gegen die nunmehr vorliegenden, aus raumordnerischer Sicht nicht wesentlich geänderten Bauleitplanentwürfe werden weiterhin keine Einwendungen erhoben. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Bitte lassen Sie uns nach Abschluss der rechtskräftigen Fassung der betroffenen Bauleitplanentwürfe mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.	Der Bitte wird nach dem Beschluss der Satzungsfassung des Bebauungsplanes nachgekommen.
28	Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern -	/
	Wir erheben keinen Einwand.	-
29	Regionaler Planungsverband Region Würzburg	/
	Die Stadt Kitzingen beabsichtigt mit vorliegender Planung mit einem Gesamtumfang von ca. 3 ha die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (ca. 1,6 ha), eines Gewerbegebietes (ca. 0,1 ha; Nutzung als Lagerplatz) sowie von Verkehrs (0,6 ha)- und Grünflächen (0,7 ha) auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofsareals in Etwashausen. Ziel der Planung ist es, ein attraktives neues Stadtquartier zu schaffen. Neben Flächen für Gastronomie und z. B. Co-Working im historischen Bahnhofsgebäude sowie Grün- und Freiflächen soll als Hauptnutzung Wohnen in Form von Geschosswohnungsbauten (3-4 geschossig zzgl. zurückspringendem Penthouse) vorgesehen werden. Das Quartier soll möglichst autofrei mit randlich liegenden Parkplätzen sowie Tiefgaragen gestaltet werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für Bahnanlagen sowie Mischbaufläche dargestellt. Der Regionale Planungsverband Würzburg hat in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange dazu bereits mit Schreiben vom 08.07.2022 Stellung genommen und dabei keine Einwendungen erhoben.	-

	Gegen die nunmehr vorliegenden, aus regionalplanerischer Sicht nicht wesentlich geänderten Bauleitpläne werden weiterhin keine Einwendungen erhoben.	
31	Stadt Dettelbach	/
	Das genannte Verfahren wurde in der Sitzung des Bau- und Agrarausschusses der Stadt Dettelbach vom 08.12.2022 behandelt. Der Ausschuss stimmte zu, keine Einwendungen zu erheben, da keine Belange der Stadt Dettelbach betroffen sind.	-
34	Stadt Ochsenfurt	/
	wir bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Bauleitplanverfahren. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 einstimmig beschlossen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken gegen die Planung zu äußern. Auch mit der Entwurfsfassung werden keine Belange der Stadt Ochsenfurt beeinträchtigt, weshalb seitens der Stadt Ochsenfurt im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls keine Bedenken geäußert werden.	-
36	VG Iphofen Gemeinde Rödelsee	/
	Belange der Gemeinde Rödelsee werden nicht berührt.	-
39	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	Hinweise / Anregungen
	Mit Ihrer E-Mail vom 02.12.2022 bitten Sie um Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im oben genannten Bauleitplanverfahren. Auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände in Kitzingen, Etwashausen soll vorwiegend Wohnbebauung entstehen. Im Folgenden nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung: Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.	
	1) Wasserversorgung, Grundwasserschutz Von der Planung ist kein Wasserschutzgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind als allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere zu beachten: Vermeiden von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts. Bei der Ausweisung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass bei hohen Grundwasserständen für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen sind, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Licht-, Kraft-, und Wärmewerke Kitzingen GmbH, diese ist zur Planung anzuhören.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u> und auf nachgelagerter Ebene berücksichtigt. Zudem wird die Begründung redaktionell wie folgt ergänzt (vgl. Seite 16, Begründung zum Bebauungsplan): „Wasserversorgung, Grundwasserschutz <i>Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind als allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere zu beachten: Vermeiden von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts. Es ist darauf zu achten, dass bei hohen Grundwasserständen für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen sind, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</i> <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Licht-, Kraft-, und Wärmewerke Kitzingen GmbH wurde ebenfalls zum Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt und wird frühzeitig zur Abstimmung der Detailplanung der Wasserversorgung auf nachgelagerter Ebene eingebunden.
2) Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Dies entspricht den Anforderungen nach § 55 (2) WHG. Das anfallende Schmutzwasser wird durch die Kläranlage Kitzingen gereinigt. Es wird damit eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserbeseitigung sichergestellt. Bei der Erschließung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (z. B. Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser, auch aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Bei der abwassertechnischen Erschließung sollte geprüft werden, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) für den zusätzlichen Schmutzwasseranfall ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere sollte geprüft werden, ob der Planbereich in der aktuellen	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u> und auf nachgelagerter Ebene bei konkreteren Planungen berücksichtigt. Es wird geprüft, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist. Entsprechende evtl. notwendige Maßnahmen werden getroffen. Zudem wird die Begründung redaktionell wie folgt ergänzt (vgl. Seite 16, Begründung zum Bebauungsplan):

Vor der Erschließung sind für die berührten wasserrechtlichen Tatbestände (z. B. Versickerung, Einleitung in ein Oberflächengewässer) die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen mit den entsprechenden Nachweisen zu beantragen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser, gesammelt auf unbeschichteten Metalldächern, ist bei Dachflächen ≥ 50 m² ohne Behandlungsmaßnahmen wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Der Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dacheindeckungen kann nur mit entsprechender Beschichtung zugestimmt werden.	<i>Einleitung in Oberflächengewässer“ zu beachten.“</i> <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Evtl. notwendige wasserrechtliche Genehmigungen sind rechtzeitig seitens des zukünftigen Bauträgers zu stellen. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Gem. der textlichen Festsetzung A 12.1 sind titanzinkgedeckte Dächer nur zulässig, wenn diese durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt sind. Demnach wird dem Hinweis entsprochen.
4) Hochwasserschutz und Oberflächengewässer Das Plangebiet grenzt am südwestlichen Rand an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains. Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs wird bei einem Extremhochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt. Hinweise hierzu sind im Plan und in der textlichen Begründung enthalten. In der Textlichen Festsetzung B 8.1 schlagen wir vor zu verbessern: B 8.1 Im Überschwemmungsbereich eines HQ100 Abflusses (festgesetzte Überschwemmungsgebiet) ist gemäß § 78 Abs. 3 WHG die Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich untersagt und nur ausnahmsweise und unter Auflagen zulässig (hochwasserangepasste Bauweise, Retentionsraumausgleich, etc.). Das Plangebiet wird nicht von einem Oberflächengewässer durchkreuzt.	<u>Der Anregung wird entsprochen.</u> Der textliche Hinweis (keine textliche Festsetzung) B 8.1 wird entsprechend dem Vorschlag angepasst: <i>„Im Überschwemmungsbereich eines HQ100 Abflusses (festgesetzte Überschwemmungsgebiet) ist gemäß § 78 Abs. 3 WHG die Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich untersagt und nur ausnahmsweise und unter Auflagen zulässig (hochwasserangepasste Bauweise, Retentionsraumausgleich, etc.). Das Plangebiet wird nicht von einem Oberflächengewässer durchkreuzt.“</i>
5) Altlasten und schädliche Bodenveränderungen Das Grundstück Fl.Nr. 5419/3 Gemarkung Kitzingen war als ehemaliger Standort einer Tankstelle und einer Gleisanlage mit schädlichen Bodenverunreinigungen durch Mineralöl- und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe im Altlastenkataster eingetragen. Mit Bescheid vom 02.03.2022 (Az. 62-176/05.2) wurde der Abschluss der Bodensanierung festgestellt und das Grundstück aus dem Altlastenkataster entlassen.	

Die im Bescheid genannten Hinweise und Auflagen sind zwingen zu beachten. • Tiefbaumaßnahmen sind durch einen Bodenschutz-Sachverständigen begleiten zu lassen. • Bei Tiefbauarbeiten ist mit abfallrechtlich relevanten Restbelastungen und ggf. entsprechenden Entsorgungskosten zu rechnen. • In Bereichen von unversiegelt bleibenden Flächen wie z.B. Kinderspielplatz, Biergarten, Grünflächen, können die zulässigen Prüfwerte auf Grund von Restbelastungen in den künstlichen Auffüllungen nicht sicher eingehalten werden. Daher wird für diese Bereiche empfohlen, eine mindestens 35 cm mächtige Schicht unbelasteten Boden aufzufüllen. Alternativ kann zunächst eine fachgutachterliche Bewertung für den Pfad Boden-Mensch durchgeführt werden. Der Punkt B 5.3 im Textteil des Bauleitplanes sollte folgendermaßen ergänzt werden: „Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden,(...),ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu benachrichtigen.(...)“ Mit den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan zu diesem Thema besteht ansonsten Einverständnis. Das Landratsamt Kitzingen erhält einen Abdruck die-	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Auf mögliche Restbelastungen und deren Umgang (sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und ggf. zusätzliche Entsorgungskosten) wurde bereits unter den textlichen Hinweisen „B 5. Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz“ und in der Begründung Kapitel 4.5 „Altlasten“ hingewiesen. Die Auflagen/Hinweise aus dem Altlasten-Sanierungsbericht (Anlage 4 zum Bebauungsplan) sowie die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes sind auf nachgelagerter Ebene durch den Bauträger zu berücksichtigen. Die Begründung Kapitel 4.5 „Altlasten“, Seite 17 wird redaktionell wie folgt ergänzt: <i>„Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg empfiehlt die Flächen, die unversiegelt bleiben bspw. Kinderspielplatz, Biergarten und Grünflächen, mit einer min. 35 cm mächtigen Schicht unbelastetem Boden aufzufüllen, da Restbelastungen in den künstlichen Auffüllungen nicht gewährleistet werden können. Alternativ kann zunächst eine fachgutachterliche Bewertung für den Pfad Boden-Mensch durchgeführt werden.“</i> <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der textliche Hinweis B5.3 wird entsprechend der Anregung redaktionell wie folgt angepasst: <i>„B5.3 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, sind unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 und Abs.12 Abs. 2 BayBodSchG)“</i> <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
--	--

	ses Schreibens per E-Mail. Bitte informieren Sie uns über das Abwägungsergebnis des Bauleitplanverfahrens.	
41	Gartenbauverein Etwashausen-Kitzingen	Hinweise
	Grundsätzlich begrüßt es der Gartenbauverein, dass für so ein Projekt keine Fläche mit intensiver Landwirtschaftlicher/Gärtnerischer Nutzung wie bei anderen Projekten in Kitzingen versiegelt werden. Leider befindet sich in unmittelbarer Nähe ein aktiver Gartenbaubetrieb. Dieser und andere angrenzende Betriebe wurde bei der erstellten Schallprognose nicht berücksichtigt. Bei einer erneuten Schallprognose wurde diese Betriebe berücksichtigt, aber leider wurde ein Teil der Prognose nur geschätzt (Orientierungswerte). Dieses kann nicht akzeptiert werden. Jeder Betrieb hat individuelle Betriebsgeräusche, diese müssen berücksichtigt werden. Ein Vor Ort Termin mit den beteiligten Betrieben ist hier nötig um die individuellen Geräuschpegel aufzunehmen. Es wurde sogar empfohlen, Schlafräume wegen des Verkehrslärms der Nordtangente in Richtung Riehthofenstraße zu planen um den Bewohnern im Sommer ein Schlafen bei offenen Fenster zu ermöglichen. Die Fachkompetenz des zuständigen Gutachter wird hier leider vermisst. Hier muss dringend beachtet werden, in diesem Gartenbaubetrieb ist gerade in den Sommermonaten, auch am Wochenende / 24 Stunden mit Betriebslärm durch Kühlanlage, Heizanlage, Maschinen und Traktoren zu rechnen. Hier werden sicherlich Konfliktsituationen mit den Anwohnern zum Nachteil des Gartenbaubetriebes entstehen. Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, Streitfälle wegen Ruhestörung wurden immer zum Nachteil der bestehenden Betriebe und zum Wohle der neuen Anwohner entschieden.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Der Bebauungsplanentwurf wurde grundlegend überarbeitet und das zuvor ausgewiesene "Allgemeine Wohngebiet" durch das „Urbane Gebiete (MU)“ gem. § 6a BauGB ersetzt. Folglich wurde auch das Schallimmissionschutzgutachten erneut angepasst. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass der Tages- und Nacht-Orientierungswert für Urbane Gebiete (MU) (ORWTag/ = 63 / ORWNacht 50 dB(A)) aufgrund des Verkehrs an der Nordtangente zugewandten Seite der geplanten Gebäude nicht eingehalten wird. Jedoch wird der Tages- und Nacht-Orientierungswert auf der schallabgewandten Seite eingehalten. Eine Messung der Geräuschemissionen vor Ort wird nicht als notwendig erachtet, da die Betriebe in einem faktischen Mischgebiet liegen und die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier TA-Lärm, Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) einhalten müssen. Gemäß dem Gutachten liegen demnach alle gewerblichen Beurteilungspegel unter den für Urbanes Gebiet zulässigen Immissionsrichtwerten. Allgemein ist ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster bis zu einer Immissionsbelastung von 45 dB(A) nachts möglich. Die Einhaltung dieses Wertes ist gegeben. Demnach sind Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Im Allgemeinen zielt die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) gemäß §6a BauNVO darauf ab, eine Durchmischung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Dabei sind neben Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes und auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie die Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet einhalten. Angrenzende betriebliche Nutzungen befinden

	Entsprechende Gutachten über Lärm zeigten hier keine Wirkung zum Schutze der angrenzenden Betriebe. Hier wurde der Ist-Wert beachtet und dieser war komischerweise jedes Mal höher als der Schätzwert (Orientierungswert).	sich im faktischen Mischgebiet (MI), weshalb angenommen werden kann, dass die MI/MU-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden. Zudem wird den Betreibern genehmigungsbedürftiger beziehungsweise nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen durch die §§ 5 beziehungsweise 22 BImSchG sogenannte Grundpflichten auferlegt, unter anderem in Bezug auf die Vermeidung oder Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen. Es besteht somit keine Einschränkung der Betriebstätigkeiten über das bisher zulässige Maß hinaus. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen infolge vom Verkehrslärm wurden für die Gebäude entlang der Nordtagente Festsetzungen / Schallschutzmaßnahmen getroffen. Diese sind dem Schallimmissionsschutzgutachten oder der textlichen Festsetzungen „A 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm“ zu entnehmen. Für das Bauleitplanverfahren wurde der Immissionsschutz durch einen Fachgutachter umfangreich und nach Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausreichend bestimmt. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange ist zu konstatieren, dass weder die Anlieger noch das Ortsbild relevant beeinträchtigt werden und den Interessen der Nachverdichtung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Schaffung von Wohnraum im (Miet-) Wohnungssektor Vorrang einzuräumen ist. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Da die neue Bebauung den Schutzgrad eines MU-Gebietes erhält sind keine betrieblichen Einschränkungen über den bisher zulässigen Maß zu erwarten. Angrenzende betriebliche Nutzungen befinden sich im faktischen Mischgebiet (MI), weshalb angenommen werden kann, dass die MI/MU-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden.
--	---	---

Im Sinne einer wohlwollenden Nachbarschaft müssen die zukünftigen Bewohner der „Gartenstadt“ vorab über Lärmquellen aus der Nachbarschaft informiert werden. Vor allem müssen die Bewohner auch darüber informiert werden, dass auch an den Wochenenden und Feiertagen, in diesem Gartenbaubetrieb gearbeitet wird, da auch dann die Produkte gepflegt und geerntet werden müssen.

Des weiteren wäre es sinnvoll, das an den Betrieben angrenzende Mischgebiet, welches in ein Wohngebiet umgewandelt werden soll, aufgrund der Anzahl und Lärmerzeuger direkt an der Grenze, als ein Mischgebiet bestehen zu lassen.

Durch die geplante Höhe der Gebäude an der Nordtangente kommt es zu Schattenwurf auf das nördlich stehende Gewächshaus. Hier bitten wir zu beachten, dass gerade im Winter jede Einstrahlung für das Wachstum der Kulturen benötigt wird und bei fehlender Berücksichtigung in der Planung, trotz Hinweis, ggf. Schadensersatz eingefordert werden muss.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde grundlegend überarbeitet und das zuvor ausgewiesene "allgemeine Wohngebiet" durch ein Urbane Gebiet (MU) gem. § 6a BauGB ersetzt. Ein Urbanes Gebiet verlangt eine Durchmischung der zwei Hauptnutzungsarten, Wohnen und gewerbliche bzw. soziale Nutzung. Demnach sind neben Wohngebäude u.a. auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. (Im Grunde handelt es sich um die gleichen Nutzungen, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind.) Dabei ist es zulässig, dass in Summe die Wohnnutzung deutlich überwiegt, solange die gewerbliche (soziale) Nutzung in einem hinreichenden Gewicht und damit gebietsprägend vorhanden ist. Für das Urbane Gebiet ist typisch (wenn gleich nicht zwingend erforderlich), dass die Gewebe- und Wohnnutzungen im gleichen Gebäude stattfinden. Demnach ist ein „Urbanes Gebiet“ faktisch ein Mischgebiet.

In einem Mischgebiet dagegen müssen in gleichen Teilen Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, untergebracht werden. Es besteht jedoch kein Bedarf für gewerbliche Nutzungen in der gleichen Höhe wie für Wohnnutzungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gewächshäuser südöstlich haben einen Abstand zu dem Baufenster von ca. 20 m. Mit einer Verschattung ist allenfalls in den Wintermonaten in den Morgenstunden zu rechnen und auch lediglich in untergeordneten Teilbe-

	Leider ist in den Planungsunterlagen nicht erkennbar, wie sich der Name Gartenstadt begründen lässt. Es ist davon auszugehen, dass der Bezug des Gartens über den ansässigen Gartenbaubetrieb erfolgt. Das wiederum sollte auch so klar kommuniziert werden, dass direkt an die Wohnhäuser eine aktive Gärtnerei angrenzt.	reichen. Die Gewächshäuser im Norden haben einen Abstand zu dem Baufenster von ca. 35 m. Mit einer Verschattung ist in den Wintermonaten in marginalem Umfang zu rechnen und auch lediglich in Teilbereichen der Gewächshäuser. Aus diesem Grund ist von einer nicht relevanten Benachteiligung auszugehen. Aufgrund der marginalen Verschattung, hauptsächlich auch nur in den Wintermonaten, ist eine Forderung nach Schadensersatz unverhältnismäßig. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Name des Bebauungsplans knüpft an die gärtnerische Prägung des Stadtteils Etwashausen. Der Bezug erfolgt somit nicht über den unmittelbar ansässigen Betrieb.
43	Landratsamt Kitzingen	
43.4	LRA - Technischer Umweltschutz	Anregungen / Hinweise
	Vorab wird auf die vorangegangene fachliche Stellungnahme vom 07.07.2022 vollinhaltlich verwiesen. Zum „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ ist grundsätzlich auf das gleichlautende Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (IMS) https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/l%C3%A4rmschutzinderbauleitplanung.pdf vom 25.07.2014, Az.: IIB5-4641-002/10, hinzuweisen. Darin wird bzgl. des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem darin zum Ausdruck gebrachten so genannten „Trennungsgebot“ ausgeführt, dass bei raumbedeutsamen Planungen (hierunter fällt auch die Bauleitplanung) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die Rechtsprechung hat dieses Gebot zwar in mehrfacher Hinsicht relativiert (siehe dazu das o.g. IMS).	Der Bebauungsplanentwurf wurde grundlegend überarbeitet und das zuvor ausgewiesene "Allgemeine Wohngebiet" durch das „Urbane Gebiete (MU)“ gem. § 6a BauGB ersetzt. Die Abstufung von Gewerbe zum Urbanen Gebiet bzw. vom Mischgebiet zu Urbanen Gebiet entspricht einer logischen Abstufung im Sinne des § 50 BImSchG. Folglich wurde auch das Schallimmissionsschutzgutachten erneut angepasst. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass der Tages- und Nacht-Orientierungswert für das Urbane Gebiete aufgrund des Verkehrs an der Nordtangente zugewandten Seite nicht eingehalten wird. Jedoch wird an der Straße abgewandten Seite der Tages-Orientierungswert der DIN 18005 für das Urbanen Gebietes eingehalten. Südlich angrenzend liegen zwei Gewerbebetriebe, die nach eigenen Angaben erhebliche

Demnach kann diesem Gebot nicht nur durch Trennung, sondern ggf. auch durch andere Möglichkeiten Rechnung getragen werden. Es gilt dabei aber der Grundsatz, dass konfligierende Nutzungen nicht unmittelbar nebeneinander angeordnet werden sollen. Dies gilt es mit Blick auf vorhandene (u. a. Fa. XY) und absehbare gewerblich-industrielle Nutzungsflächen (westlicher, nördlicher bis östlicher Umgriff) zu beachten. Das Betriebsgelände der Firma GEA/Huppmann ist im Flächennutzungsplan offensichtlich als GE-Baugebiet dargestellt. Für den Bereich liegt aber kein Bebauungsplan vor. Ein Flächennutzungsplan stellt lediglich die Planungsabsicht einer Gemeinde dar. Konkret sollte hier von einem industriegebietstypischen Betrieb auszugehen sein. Die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude/Wohnnutzungen östlich des Betriebsgeländes sind oder waren dem Augenschein nach vermutlich mit der Firma Huppmann verbunden oder sind mit ihr städtebaulich so gewachsen. Diese Nachbarschaftssituation wäre erforderlichenfalls anders zu lösen. Die Stadt Kitzingen sollte sich jedenfalls eigenverantwortlich (bauplanungsrechtlich) - so beispielsweise mit Blick auf möglichen Bestandsschutz und daraus abzuleitende Schadensersatzansprüche - sicher sein, für das GEA-Gelände lediglich die Störwirkung eines Gewerbegebiets in Ansatz zu bringen. Das Lärmschutzbüro YX ist nämlich in seinen Berechnungen nur von Gewerbegebiet ausgegangen. Eine gemeinsame Arbeitsgemeinschaft der Bauminis-	Schallemissionen verursachen. Die Gewerbebetriebe liegen derzeit im faktischen Mischgebiet (MI), so dass im Gutachten von einer Einhaltung der MI-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ausgegangen wird. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet und ein Urbanes Gebiet sind vergleichbar; - TA-Lärm für Mischgebiet: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) - TA-Lärm für Urbane-Gebiete (MU): tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A) Gemäß dem Gutachten liegen demnach alle gewerblichen Beurteilungspegel unter den für Urbanes Gebiet zulässigen Immissionsrichtwerten. (vgl. Anlage 3 zur Begründung, Schallimmissionsprognose, Nr. 21-056-07, Sachverständigenbüro tasch schallschutz, akustik, bauphysik, Würzburg, Revision b) 20.06.2023) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen infolge vom Verkehrslärm wurden für die Gebäude entlang der Nordtagente Festsetzungen / Schallschutzmaßnahmen getroffen. Diese sind dem Schallimmissionsschutzgutachten oder der textlichen Festsetzungen „A 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm“ zu entnehmen. Die Emissionen der GEA Brewery Systems GmbH, ehemals Hubmann, werden wie bei der Geräuschkontingierung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt. Die Beurteilungspegel infolge der zulässigen Schallemissionen aus den benachbarten Gewerbegebieten verursachen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für MU-Gebiete (vgl. Anlage 3 zur Begründung, Schallimmissionsprognose, Nr. 21-056-07, Sachverständigenbüro tasch schallschutz, akustik, bauphysik, Würzburg, Revision b) 20.06.2023) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--

terkonferenz (BMK) und der Umweltministerkonferenz (UMK) hat zu der Thematik „Zielkonflikte zwischen Innenentwicklung und Immissionsschutz (Lärm und Gerüche)“ einen Abschlussbericht (Stand: 24.9.2020) https://www.umweltministerkonferenz.de/documents/bericht-zu-top-261607084603.pdf erstellt. Die Umweltministerkonferenz hat mit Beschluss https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lai-jahresbericht-20201667558377.pdf u. a. festgestellt, dass es in nahezu allen untersuchten Fällen TA Lärm-konforme Lösungen der Lärmkonflikte bei heranrückender Wohnbebauung gibt. Die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes der o. g. Arbeitsgemeinschaft sind für die vorliegende Planung h. E. unbedingt hilfreich. So wird beispielsweise die Verwendung von „Prallscheiben“ als nicht TA Lärm-konform eingestuft. Die TA-Lärm gilt für Anlagenlärm. Dies gilt es entsprechend für die dem Plangebiet gegenüberliegend angedachte Neuansiedlung des BRK-Zentrums zu beachten. Im aktuellen Lärmgutachten des Büro XY ist als „Lösungsvorschlag“ für den absehbaren Lärmkonflikt die Vorsatzschalung von Prallscheiben vorgesehen. Dies ist gemäß dem besagten Abschlussbericht nicht zielführend. Hierbei würde auch das Verursacherprinzip umgekehrt. Davon abgesehen wäre zu klären, ob es vertretbar und tatsächlich umsetzbar ist, den Martinshorneinsatz bei Rettungseinsätzen grundsätzlich zu unterbinden. Im Sinne des Verursacherprinzips wäre es dann folgerichtig, dies auf den Schutz der Wohnnutzung im auszuweisenden Baugebiet Gartenstraße auszuweiten – letztlich, dass bei Rettungsfahrten der Martinshorneinsatz nicht nur bis zur Einmündung vom Lochweg in die Nordtangente untersagt ist, sondern noch weitergehend beschränkt wird. In dem o. g. IMS sind Ausführungen zum Verkehrslärm gemacht. Für das hier anwendbare Fallbeispiel, dass ein schutzbedürftiges (Wohn-)Gebiet an eine bestehende, baulich nicht veränderte Straße herangeführt wird, ist zunächst insbesondere in Erwägung zu ziehen, ob Verkehrslärmeinwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (Lärmschutzwand/-wall) vermieden werden können (BVerwG, Urt. V. 22.03.2007 – BVerwG 4 CN 2.06 juris – BVerwGE 128, 238).	Die Planungen zum Neubau des BRK Zentrums auf dem nördlich gegenüberliegenden Gelände wurden mit dem Stadtratsbeschluss vom 22.06.2023 aufgehoben. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass sich zukünftig auf dem Gelände eine gewerbliche Nutzung ansiedeln wird. Mit der Anpassung der Gebietskategorie zu einem Urbanen Gebiet wird parallel dem Trennungsgebot entsprochen. Damit bestehen diesbezüglich keine weiteren Konflikte.
--	---

43. 6	LRA – Untere Naturschutzbehörde	Hinweise
	Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen: Auf dem stillgelegten Bahngelände am ehemaligen Bahnhof Etwashausen soll ein allgemeines Wohngebiet und ein kleines Gewerbegebiet entstehen. Der Bebauungsplan wird in einem Regelverfahren aufgestellt. Es liegt eine Begründung, ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Ergänzung vom September 2022 zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG insb. für die Entnahme des Gleisschotters, aber auch der geplanten Umbaumaßnahmen an Gebäuden und dem Abriss der Halle vor. Das Plangebiet ist ca. 3 ha groß. Die überplante Fläche für die Wohnbebauung soll ca. 1,5 ha und für das Gewerbegebiet 0,1 ha betragen. Grünflächen, im weitesten Sinne, schlagen mit ca. 0,7 ha zu Buche. Auf Grund der langen Brachlegung der Bahnflächen haben sich Lebensräume für besonders und streng geschützte Tierarten entwickelt. Durch die Überbauung der alten Gleisflächen geht Lebensraum für besondere Tier- und Pflanzenarten verloren, die in „normalen“, gärtnerisch gestalteten Flächen nicht vorkommen können. Es sind Arten der Roten Liste (seltene Arten), wie die Blauflügelige Ödlandschrecke und diverse Pflanzenarten, vorhanden (siehe auch Stellungnahme zum Vorentwurf), die dort ihren Lebensraum verlieren. Solche Arten sind in der Eingriffsregelung abzarbeiten. Das Heranziehen als Konversionsfläche und die daraus entwickelte Begründung, dass kein Eingriff mehr vorliegt, ist entsprechend dem abgedruckten Wortlaut sicher nicht auf solche ökologisch wertvollen Lebensräume zugeschnitten. Denn es werden nach Umsetzung der Bauleitplanung mehr Flächen versiegelt („...ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant,...) als im Bahnbereich zur Zeit vorhanden. Der Schotterbereich ist eher ein Lebensraum und nicht mit einer Asphalt- oder Betonfläche – ähnlich einer Industriebrache – vergleichbar. Insofern ist es rechtlich richtig und schafft Rechtssicherheit, dass die Eingriffsregelung abgearbeitet wurde.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Zu den Brachflächen und Lebensräumen: In der Bestandserhebung und Bewertung, sowie auch mit den Maßnahmen der saP, sind die besonderen und wertvollen Lebensräume der Brachfläche berücksichtigt. Gerade deshalb wurden aufwändige Artenschutzmaßnahmen durchgeführt. Von einem Biologen wurden bis Mai 2023 ca. 300 Individuen der Zauneidechse, in Abstimmung mit der HNB, in geeignete Ersatzlebensräume umgesiedelt. Die Umsiedlungsmaßnahme wurde zum 30.05.2023 abgeschlossen, die UNB darüber informiert. Der Schotter wird aktuell (Oktober 2023) unter Begleitung eines Biologen ausgebaut. Im Plangebiet bleiben zusätzlich Teilflächen (entlang der Nordtangente) für die wertvollen Arten erhalten. Das „Heranziehen der Konversionsfläche“ bezieht sich auf die „Eingriffsregelung“, bei der eine Nachnutzung einer Fläche i.d.R. bevorzugt bzw. empfohlen wird (da weniger Neuversiegelung).

Bei der Wahl des Kompensationsfaktors wird i.d.R. die für den Bebauungsplan festgesetzte GRZ verwendet. Dieser geringere Ansatz ist auch damit begründet, dass auch die Frei- und Grünflächen der Baugrundstücke mitberücksichtigt werden. Insgesamt ist die Ausgleichsberechnung als Kompromiss zu betrachten und kann nur unter Einbeziehung der Leistungen für die Zauneidechse (insgesamt) anerkannt werden. Somit ist eine externe Ausgleichsfläche nicht erforderlich. Es sind umfangreiche Gehölzrodungen und Bodenbewegungen geplant. Gehölzentnahmen oder entsprechende Rückschnitte sind vom 01.10. bis spätestens Ende Februar jeden Jahres durchzuführen. Der gesamte Gleisschotter muss noch entnommen werden. Hierzu ist zu bemerken, dass die Umsiedlungen der Zauneidechsen noch fortzuführen und rechtzeitig, entsprechend den Vorgaben, abzuschließen sind. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (unter A 7.) und die Aussagen zum Artenschutz (A 8.) sind zu beachten und fachgerecht und zeitnah umzusetzen. Hierzu ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (siehe Umweltbericht (Anlage 1) Seite 8 – 9 und saP (Anlage 2) S. 9-11; ergänzende saP (Anlage 2.1) S. 24 – 28 bzw. Kapitel 6. und Kapitel 6. des Umweltberichts) sind bei der jeweiligen Ausführung der Baumaßnahmen zu beachten und verbindlich umzusetzen. Die ökologische Baubegleitung ist bis zur Fertigstellung (Fertigstellungspflege) der naturschutzfachlich und –rechtlich erforderlichen Maßnahmen zu beauftragen. Ein Jahr nach Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsleistungen ist mit der unteren Naturschutzbehörde ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Darin sollen die entsprechenden Vorgaben aus dem Bebauungsplan überprüft und gegebenenfalls nachkorrigiert werden. Bemerkung zur Pflanzenliste (Punkt 12. im Umweltbericht): Auf die hier im Landkreis Kitzingen doch eher invasive Art <i>Prunus serotina</i> ist zu verzichten. <i>Spirea arguta</i>, <i>Syringa vulgaris</i>, <i>Crataegus</i> in Sorten, <i>Amelanchier</i>	Ein Ausgleich zu den ökologisch wertvollen Flächen bzw. zum Artenschutz erfolgte zusätzlich auch schon zum Zeitpunkt der Schotterentnahme, also unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren. Der Eingriff wäre gemäß Eingriffsregelung dann „doppelt“ bzw. - „mehrfach ausgeglichen“, deshalb der Kompromiss bei der Berechnung des Kompensationsfaktors. Das Heranziehen von Konversionsflächen ist mit einer Außenentwicklung, z.B. in die freie Landschaft, abzuwägen. Eingriffe liegen in beiden Fällen vor. Zur Bewertung werden die zurückliegenden Nutzungen (ehemalige Bahnanlagen, Rampen, Altlasten) mit dem aktuellen Bestand abgeglichen. Hierbei werden auch Zwischenzustände, wie eine teilweise Altlastensanierung, Entsiegelung, Brache, Rückbau der Schwellen und Gleise, sowie die genehmigte Schotterentnahme betrachtet. Die aktuelle Flächennutzung stellt wiederum nur einen Zwischenzustand bzw. eine Momentaufnahme dar. Die Flächennutzung wird, soweit möglich, gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung eingestuft und mit den gewählten Kompensationsfaktoren berücksichtigt. Die Bewertung, Bilanzierung und Ausgleichsberechnung ist dabei mit den angeführten Kompromissen verbunden. Die Bewertung ist möglichst sachgerecht durchgeführt. Der Artenschutz der Zauneidechse wird beachtet und wird mit den bisher erfolgten Maßnahmen abgestimmt. Die Umsiedlung ist zum 30.05.2023 erfolgt und abgeschlossen. Die zulässigen Rodungszeitpunkte werden beachtet. Der Gleisschotter wird aktuell (Oktober 2023) entnommen. Eine ökologische Baubegleitung gemäß Vorgaben wird durchgeführt. Der Kapitel „6.6. Artenschutz“ des Umweltberichts sowie die textlichen Festsetzungen A 8.1.1 sind wie folgt ergänzt: <i>„Zur Sicherstellung der Maßnahmen für den Artenschutz ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Zur Überprüfung der langfristigen</i>
--	--

	arborea und Acer rubrum sollten nur im unmittelbaren Bereich der Bebauung verwendet werden und nicht im Bereich mit Außenwirkung (z.B. entlang der Straße). Alle anderen, nicht im Gebiet vorkommenden, aber doch im weitesten Sinne heimische Arten, können, dann auch mit den eher fremdländischen Arten, unter dem Aspekt des Klimawandels „ausprobiert“ werden. Es sollten jedoch bei den heimischen Arten sog. „gebietsheimische Gehölze“ verwendet werden.	<i>Wirksamkeit der Maßnahmen ist eine Erfolgskontrolle mit Begehungen gemäß den Angaben der saP notwendig.“</i> Die textlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan wie folgt ergänzt: „A8.1.2 Ein Jahr nach Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsleistungen ist mit der unteren Naturschutzbehörde ein Abnahmetermin zu vereinbaren“. Die Ausgleichsleistungen zur Zauneidechse wurden am 30.5.2023 abgeschlossen, s.o. Die Pflanzenliste wurde entsprechend der Hinweise der UNB angepasst, die angeführten Pflanzenarten werden im Bericht gesondert gekennzeichnet. (siehe Umweltbericht, Kapitel 12. Hinweise zur Pflanzenverwendung – Vorschlagsliste)
43.7	LRA – Gesundheitsamt	Hinweis auf Stellungnahme vom 13.07.2022
	Das Gesundheitsamt wurde bereits im Juli 2022 am Verfahren beteiligt. Nach Durchsicht der zugegangenen Unterlagen teilen wir mit, dass sich mit der aktuellen Fassung keine Änderungen ergeben haben, die von Seiten des Gesundheitsamts neu zu bewerten wären. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 13.07.2022.	Die Stellungnahme vom 13.07.2022 wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 17.11.2022 behandelt (vgl. Abwägung vom 17.11.2022). <i>(Die Stellungnahme und die entsprechende Abwägung sind im folgenden Textabschnitt aufgeführt (grau hinterlegt))</i>
	Stellungnahme vom Juli 2022 zum Vorentwurf Zum vorliegenden Bebauungsplan nimmt das Gesundheitsamt nach Eingang und Durchsicht der Unterlagen aus umwelthygienischer Sicht wie folgt Stellung. Wie aus den Planungsunterlagen hervorgeht, können die neuen Wohngebäude an die bereits bestehende Infrastruktur durch eine Erweiterung der Netze (Trinkwasser, Abwasser) angebunden werden. Die Abfallentsorgung ist über die kommunale Müllabfuhr sichergestellt. Forderung Bei der Erweiterung des bestehenden Trinkwasserleitungsnetzes sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Dimensionierung der wasserführenden Leitungen ist an dem zu erwartenden Verbrauch auszurichten. Dabei sind auch die Belange die Löschwasserversorgung betreffend zu berücksichtigen. Hinweis Eine auf dem Gelände des Bahnhofs Etwashausen/	Fachliche Abwägung vom 17.11.2022 <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene bei der Detailplanung berücksichtigt.</u>

Kitzingen befinden Altlast (Aral – Tanklager, ehemaliger Gleiswaage) wurde im Jahr 2021 saniert. Nachdem es um eine mögliche Belastung des Wassers ging wurde das Gesundheitsamt nicht beteiligt (zuständig für den Übergang schädlicher Substanzen auf dem Pfad Boden – Grundwasser sind die Wasserwirtschaftsämter). Relevante Verunreinigungen wurden laut dem Sanierungsbericht der HPC AG, Nürnberg im Tiefenbereich zwischen ca. 24m vorgefunden. Nachdem der Boden im Rahmen der Sanierung bis in eine Tiefe von 5m unter Geländeoberkante (GOK) ausgehoben wurde und die Nachuntersuchung unauffällig geblieben sind, wird von Seiten des Gesundheitsamts keine Gefährdung auf dem Pfad Boden – Mensch gesehen.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
--	---

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf wurden **4 Stellungnahmen** abgegeben.

01	Öffentlichkeit, Eingang 15.12.2022	Einwendungen
	Auch zu o.g. neuer Auslegung des Bebauungsplanes 108 (Neue Gartenstadt Etwashausen) stellen sich für mich immer noch die gleichen Fragen. Deren Beantwortung wird, lt. Ihrer Stellungnahme, erst nach Genehmigung des Bauplanes aktuell - wohl etwas spät, da dann nichts mehr zu ändern ist. Eine Bebauung mit 3+ Staffelgeschoss bei einem Mindestabstand von 5 Metern zu der vorhandenen Bebauung ist weiterhin nicht akzeptabel, zumal auf die Anlieferseite (Südseite) lt. mündlicher Aussage von Herrn XY, noch Balkone gebaut werden. Die Dachbegrünung kann ich mir bei dieser Bauhöhe nur von "unten" ansehen. Hier hilft auch eine Bepflanzung, die vielleicht in 10 Jahren einen Sichtschutz bietet, bei dem auf die Anwohner zukommenden Lärmbelästigung durch die neuen Anwohner, nicht weiter. Zumal in allen Ortsbegehungen und Stadtratssitzungen immer nur von den "gewerblichen" Anliegern gesprochen wird. Die beiden privaten Wohnhäuser (mein Einfamilienhaus + Anliegerfamilie XY) fallen komplett unter den Tisch. Ich habe als direkte Anwohnerin die längste Grundstücksgrenze zu dem geplanten Bauvorhaben und das kleinste Haus (ca. 95 qm, ältere Bauweise), dafür haben alle neuen Anwohner dann "freie" Sicht in mein Haus und mein Grundstück. (Eigentlich könnte ich Eintrittskarten verkaufen)	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Der Bebauungsplan wird gemäß des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) und somit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben aufgestellt. Gerade die Anforderungen einer sozialgerechten Bodennutzung sowie die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erfordern eine qualifizierte Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange ist zu konstatieren, dass weder die Anlieger noch das Ortsbild relevant beeinträchtigt werden und den Interessen der Nachverdichtung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Schaffung von Wohnraum im (Miet-) Wohnungsbereich Vorrang einzuräumen ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt. Der Bebauungsplan sieht einen Mindestabstand (Bei MU1 min. 3 Meter, Bei MU5 min. 5 Meter) der Baufenster (Blaue Linie) zu den südlichen Grundstücksgrenzen vor. Je nach Stellung der Gebäude innerhalb des Baufensters ist ein größerer Abstand möglich. Zusätzlich wird der Abstand der Gebäude zu Grundstücksgrenzen durch die Abstandsregelung gem. Art. 6 „Abstandsflächen“ der bayerischen Bauordnung geregelt. Je höher das Gebäude, desto größer der Abstand. Alle auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen durch "gewerbliche" Anlieger wurden im Schalimmissionsschutzgutachten (Anlage 3 zum Bebauungsplan) betrachtet. Bestehende Wohngebäude gehören nicht dazu, da in der Regel von diesen keine relevanten Lärmbelästigungen, anders als von gewerblichen Anliegern, ausgehen. Die Tages- und Nacht-Orientierungswert für Urbane Gebiete (MU) (ORWTag/ = 63 / ORWNacht 50 dB(A)) aufgrund des Verkehrs an der Nordtante zugewandten Seite der geplanten Gebäude nicht eingehalten. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen „A 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

	Somit steht meinem Grundstück dann eine wahre "Goliath-Bebauung" gegenüber, da voraussichtlich mindestens 2 Wohnblöcke an meiner Grenze stehen. Ich habe mich aktuell über alle Auslegungen und Stadtratssitzungen informiert - eine derartige Bebauung macht Etwashausen sicherlich nicht attraktiver, und ob diese wirklich benötigt wird, bleibt dahingestellt. Auf die Anliegen der direkten Anwohner sollte wohl etwas mehr Wert gelegt werden, da diese mit dieser Bebauung und deren Folgen ein Leben lang leben müssen. Wenn die Bebauung abgeschlossen ist, wird weder das Bauamt, der Stadtrat oder Herr XY mit den Problemen dieser Neubebauung konfrontiert werden.	Umwelteinwirkungen durch Lärm“ zu entnehmen. Des Weiteren zeigt das Gutachten auf, dass durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte im Urbanen Gebiet eingehalten werden. Inwieweit im Einzelfall unzulässige Einwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen und tatsächlich ein Anlass zu Bedenken besteht, hängt von der konkreten Art der Verwirklichung ab. Im Bebauungsplan selbst kann nicht jedes denkbare Vorhaben geprüft und geregelt werden. Dies erfordert das Gebot der Konfliktbewältigung auch nicht, diese Einzelfallprüfung kann und darf vielmehr dem nachfolgenden Verwaltungsverfahren vorbehalten bleiben. Es wird eine bereits seit über 10 Jahren brachliegende alte Bahnflächenanlage, anstatt eine unberührte "grüne Wiese" im Außenbereich in Anspruch genommen. Dies entspricht den Anforderungen einer sozialgerechten Bodennutzung sowie den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, die eine sinnvolle Nachverdichtung unserer bestehenden Siedlungsstrukturen erfordern. Diesem Ziel wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind unter Berücksichtigung des rechtlichen Rahmens gewahrt. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>
02	Öffentlichkeit, Eingang 09.01.2023	Einwendungen
	Da es in Kitzingen im Gegensatz zu anderen Städten kein Leerstandregister gibt, können Sie eigentlich nicht behaupten, dass dringend Wohnungsbau nötig ist. Alleine in unserer Nachbarschaft stehen in den 10 ehemaligen Offiziersbauten 7-15 und 20-28 seit langem mehr als 10 Wohnungen leer und im Dachgeschoß (Bild links) könnten problemlos jeweils 2 Wohnungen ausgebaut werden! Das wären dann mehr als 30 Wohnungen, für die kein Boden versiegelt werden muss.	Der Wohnflächenbedarf wurde in der Begründung, Kapitel 1.2 Wohnflächenbedarfsermittlung, detailliert dargelegt. Die innerstädtischen Entwicklungspotentiale stehen der Stadt nicht bzw. nur in marginalem Umfang zur Verfügung, da diese Grundstücke / Gebäude in Privatbesitz sind. Daher können diese in der Bilanz der Potentialflächen in Abzug gebracht werden. Für eine weiterhin positive und stabile demografische Entwicklung ist ein Mindestmaß an Bau-

Außerdem könnte ich Ihnen noch viele andere leerstehende Wohnungen und alte Häuser zeigen, die man auch aufkaufen, renovieren und dann vermieten kann. Andere Stadtverwaltungen machen das erfolgreich und sogar Mainbernheim traut sich sowas zu! 	landpotential erforderlich.
Man braucht also in einer Gärtnerstadt mit "Dorferneuerung" keine Trabantenstadt mit 200 exklusiven Wohnungen wie in Frankfurt! Natürlich ist uns klar, dass Bürgermeister gerne mehr als 30.000 Einwohner hätten, weil dadurch die monatliche Besoldung sprunghaft ansteigen würde! Dann brauchen wir aber auch eine geeignete Infrastruktur in Kitzingen! Das geht bei Kinderkrippen an und weiter über Schulen, Altenheimen, Ärzten, Krankenhaus, ÖPNV, Verwaltung, Katastrophenschutz usw. mit ausreichendem und geeignetem Personal! Es nützt nichts, Kindergärten in Überflutungsgebiete von Bächen zu bauen, wenn beim ersten Starkregen über 50 l/m² das Spielzeug in den Main gespült wird und die Kinder mit Ihren Eltern dann Monate lang in das "Homeoffice" dürfen! Da müssen vorher Regenrückhaltebecken und Warnsensoren in den Bachoberläufen gebaut	Die Äußerung ist für den Inhalt des Bebauungsplans nicht von Bedeutung. Der Bebauungsplanentwurf wurde grundlegend überarbeitet und das zuvor ausgewiesene "allgemeine Wohngebiet" durch ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. §6a BauGB ersetzt. Ein Urbanes Gebiet verlangt eine Durchmischung der zwei Hauptnutzungsarten, Wohnen und gewerbliche bzw. soziale Nutzung. Demnach sind neben Wohngebäude u.a. auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Bedarfsplanung an sonstigen Nutzungen ist aber nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und muss auf nachgelagerter Ebene geprüft werden. Die Äußerung ist für den Inhalt des Bebauungsplans nicht von Bedeutung.

werden, denn man kann sich nicht immer auf den Biber im Bimbach verlassen der im Juli 2021 durch seine Dämme gerade noch die Überflutung des Kindergarten in der Gartenstr. verhinderte!! Ein abschreckendes Beispiel ist das Ahrhochwasser. Dort in der Bundesschule für Katastrophenschutz in Ahrweiler habe ich viele Kat. Schutz Lehrgänge absolviert und weiß wie schnell solche Fluten kommen! Nun zu den eigentlichen Einwendungen zu dem weitere Stadtratsbeschluss bei dem ich annehme das nur wenige Räte*innen die mehr als 90 Seiten im Internet gelesen haben. Ich habe leider meine Antworten auf die Stellungnahme vom 07.07.22 auch nur im Internet gelesen!	
Punkt 1 Verkehrsanbindung: Rechts rein und rechts raus, der Restverkehr läuft über die Richthofenstraße und dann schauen wir mal! So kann ein Bauinvestor viel Geld sparen und die Steuerzahler baden das Ganze dann später aus und bauen die Nordtangentenkreuzung dann auf ihre Kosten Verkehrsgerecht um! Ein Kreisverkehr ist dem Investor und dem Straßenbauamt nicht zuzumuten, das geht nur in den Weinorten Iphofen und Volkach, da läuft der Verkehr flüssig! Dazu ist jetzt auch noch ein Motel mit 29 Zimmern im Lochweg geplant. Die leider politisch aufgelöste Bahnlinie war bis zum Postfrachtzentrum geplant und sogar schon örtlich in den Baugebieten Lochweg und Am Dreistock kostenpflichtig vermessen! Hier könnten durch Bahntransporte hunderte LKW Container, auch für benachbarte Firmen und XY täglich gespart werden! Es muss nicht alles "Just in Time" gefahren werden. Auch Buslinien könnte man sparen und Wasserstofflokomotiven mit Brennstoffzelle einsetzen! Das wäre wirklich Fortschritt für die Mainstadt!	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die Anbindungen an die Nordtangente wurde mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg abgestimmt. Das Staatliche Bauamt stimmt lediglich der Fahrbeziehung „rechts rein“ und „rechts raus“ zu. Diese soll durch Beschilderung gesichert werden. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachbesserung erforderlich sein, können durch eine Ummarkierung die fehlenden Fahrbeziehungen ermöglicht werden. Ausreichende Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Es wird eine alte Bahnflächenanlage, die schon über 10 Jahre brach liegt in Anspruch genommen. Bei der Planung handelt sich um eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen (An drei Seiten grenzen Bebauungen an. An der Nordseite wird das Plangebiet von einer Straße begrenzt). Zudem wird eine Verbesserung der vorherrschenden Situation in jeder Hinsicht erreicht; Das Gleisbett (Schotter) und die Altlasten des ehem. Bahnhofes werden entfernt. Das Gebiet wird mit geringen Verkehrsflächen erschlossen. Die Außenanlagen werden begrünt. Damit wird eine Aufwertung der Brachfläche in jeglicher Hinsicht erreicht.
Wer meint; dass sich die Bewohner, Lieferanten Fußgänger und Radfahrer an diese Regeln halten, irrt sich gewaltig! Mir sagte mal ein Verkehrs-	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die detaillierte Ausarbeitung der Straßenplanung und der Fußwegeverbindungen ist nicht Bestand-

planer: "Fußgänger und Radfahrer verhalten sich wie Regenwasser"! Sie richten sich nicht an die Regeln der Planer und Stadtverwaltung, sondern nach den Regeln der Physik und nehmen den kürzesten Weg über die Nordtangente und sparen dadurch Zeit und Energie! Ein Umweg über die Fußgängerunterführung bei XY ist illusorisch! Die Gärtner mit ihren Erntehelfern überqueren seit Jahren täglich mehrmals die Tangente um in das "Wasserland" zu kommen. Da kann ich Ihnen die Trampelpfade zeigen, genauso wie in der Heinrich- Fehrer- Str., wo die Planer auch gedacht haben die Fußgänger richten sich nach ihrer Planung! (siehe Bilder unten)



Solche Trampelpfade gibt es öfter in Stadt und Lkrs. und zeigen deutliche Planungsfehler! Das wird auch an der geplanten Einfahrt zu dem neuen Baugebiet so sein und führt sicher zu gefährlichen Konflikten und Unfällen und das nur weil die Stadtverwaltung einem Bauinvestor Kosten sparen will! Hier ist Ärger und Schmerzen für alle Beteiligten vorprogrammiert! Man sieht hier immer wieder deutlich die Unterschiede zwischen Verkehrsgutachten, Planung und Realität! Das geht bei der fehlenden Dehnungsfuge an der Bleichwasenbrücke an, dann die zu niedrige Überführungen der Nordtangente über Ostumgehung (St 2271) und diese dann zu niedrig über die Flugplatzstrasse gebaut, so dass dort keine Feuerwehr und Müllabfuhr durchkommt! Hier zweimal Kreisverkehr und die Probleme wären kostengünstig gelöst! Dann endlich ein Kreisverkehr am XY *Supermarkt* und den natürlich zu eng gebaut und nachträglich gepflastert! Weil man wieder nicht am die alt eingesessene Fa. XY gedacht hat. Da müssen jetzt halt regelmäßig für längere Zeit alle Parkplätze in der Richthofenstraße gesperrt werden damit diese Schwertransporte zum Gipshafen in der Marktbreiter Straße kommen! Dazu kommen die Radfahrer in der

teil des Bauleitplanverfahrens, sondern erfolgt auf nachgelagerter Ebene.

Die genannten Trampelpfade haben für den Inhalt des Bebauungsplans nur geringe Relevanz, da sie keinen räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet aufweisen.

Das Plangebiet ist bereits ausreichend hinsichtlich Fuß-, Rad- und Autoverkehr erschlossen. Die genaue Wegeföhrung innerhalb des Geltungsbereichs wird in einem späteren Planungsschritt geplant.

Ein neuer Fußgängerüberweg der Nordtangente an der geplanten Einfahrt ist aufgrund des hohen Verkehrsflusses nicht geplant. Das queren von Straßen wird in der STVO geregelt.

Heinrich- Huppmann- Str. auf dem Radweg in Richtung XY <i>Supermarkt</i> nicht weiter, weil dieser immer noch nicht verlängert wurde! (Seit 2013 im Rahmenplan Etwashausen vorgesehen!) Wie sollen denn die Personen aus dem XY- Traumwohnland über die Nordtangente zur, von der Stadtverwaltung geplanten, utopischen Traumhaltestelle des autonomen Shuttlebus kommen?	
Die Zufahrt zu unseren Grundstücken geht über den öffentlichen Weg Fl. Nr.6780/03 und soll vom neuen Baugebiet aus den Zugang zu den Linien- und Schulbushaltestellen in der Richthofenstrasse gewährleisten. Im linken (oberen) Bild sieht man den asphaltierten Weg zu unseren Wohnhäusern und dem Zugang zum neuen Baugebiet, bei dem künftig der Bauhof die Reinigung und den Winterdienst übernimmt. Es befinden sich dort 3 Einläufe für das Regenwasser bei denen die Schmutzfangkörbe eigentlich turnusgemäß vom Bauhof geleert werden sollten! Das war aber über Jahrzehnte nur einmal der Fall, weil ich den Reinigungsdienst mit seinem kleinen Kran zufällig sah und der dann	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Der öffentliche Weg Fl. Nr.6780/03 und die Bushaltestelle liegen außerhalb des Plangebietes. Es ist derzeit schwer abzusehen, ob tatsächlich Bedarf besteht, dass die Bushaltestelle 100 Kinder aus dem Neubaugebiet bedienen muss. Diese Frage wird sich erst im Verlauf der zukünftigen Entwicklung des Baugebiets zeigen. Die Situation um die Bushaltestelle und der evtl. Bedarf an Ausbaumaßnahmen ist in einem ande-

immerhin 2 Einläufe reinigte! Diese Aufgabe gehört aber schon jetzt in den Turnusplan. Vorne steht das Wartehäuschen, welches schon lange auf den Behindertengerechten Ausbau wartet! Auf dem rechten (unteren) Bild sieht man den schmalen Gehsteig und vor dem Transporter die Schulbushaltestelle, wo jetzt schon täglich die Kinder im Privatgrund und auf der Straße ungeschützt auf den Bus warten. Dazu sollen jetzt noch die 100? Neubaukinder kommen? Das bedarf auf jeden Fall eine Normgerechte Haltestelle und einen weiteren Bus!	ren Rahmen auf nachgelagerter Ebene zu diskutieren.
Punkt 2 Klima, Lärm- und Immissionsschutz Die 12-15 m hohen Häuserblocks sollen in Riegelbauweise entlang der Nordtangente aufgereiht werden um den Lärm in das Baugebiet zu blockieren. Dazu sind die Schlafräume an der lärmabgewandten Seite der Wohnklötze geplant. Diese "Lärmschutzwand" blockiert aber natürlich auch den Kaltluftstrom der vom vorher offenen Bahngelände von Nordosten am heißen Sommerabend nicht nur unsere Häuser abkühlt! Der vom Investor eingekaufte Klimagutachter sieht das natürlich anders, obwohl er 2021 und auch heute noch gar keinen Detailplan mit Hausstandorten und Höhenschnitten kannte! Der unabhängige Klimaprofessor XY von der Uni Würzburg erklärt, dass wir deshalb eine der heißesten Städte sind, weil wir diese Kaltluftströmungen durch hohe Bauwerke selbst blockieren! Die Stadtoberen hören sich das an, ignorieren aber dessen Fachwissen! Sollen wir da ersticken? Es gibt natürlich Wohnungen am Richthofen Circle, da ist die Waldluft vom Giltholz nicht blockiert!	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Auch wenn das Planungsgebiet nicht im Besitz der Stadt ist, hat der Stadtrat als „Vertretung der Gemeindeglieder“ (Art. 30 Abs.1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern) das Entscheidungsrecht über die Maßgaben der Entwicklung der Fläche. Das geschieht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die dort formulierten Festsetzungen. Vor der Stadtratssitzung erhalten die Stadträte alle Unterlagen zum Bebauungsplan zur Durchsicht, sodass diese sich mit dem Verfahren umfänglich auseinandersetzen können. Das Klimagutachten wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts vom Juli 2021 erstellt. (Siehe Anlage 5, Klimagutachten Seite 6). Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts vom Mai 2022 aufgestellt. Seit dem ersten Konzept wurden u.a. die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse minimiert. Wie in Kapitel 2.3 des Gutachtens beschrieben, wurde für den städtebaulichen Entwicklungsraum eine „Worst-Case“ Situation für die Berechnung angenommen. Das Ergebnis des Gutachtens bedingt die Einbettung des Siedlungsraums in die Landschaft, dass ausreichend große Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden sind, die den Siedlungsraum positiv beeinflussen können und weist darauf hin, dass die bestehenden Siedlungsstrukturen in Form, Lage und Dimensionierung am Tag nur einem mäßigen Überwärmungsrisiko ausgesetzt sind und so auch in der Nacht zügig auskühlen können. (vgl. Anlage 5, Klimagutachten, Seite 15 ff) Zudem wurden im Bebauungsplan u.a. folgende

	Beim Immissionsschutz wird sicher gesetzeskonform gebaut und das bedeutet, dass das neue Nachbargebäude mindestens 15m von unserem Kamin entfernt sein muss und die oberste Lüftungsöffnung (Fensteroberkante) 1m tiefer als unsere Kaminoberkante des Nordkamins sein muss! Auch die Windrichtung muss künftig beim Abstand beachtet werden. Da das neue Baugrundstück an das Niveau des Bahngeländes angepasst wird, muss das Gelände hinter unserem Haus 1,70 m höher aufgefüllt werden.	Festsetzungen formuliert, die den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gerecht werden: - <u>Nutzung von versickerungsgünstigem Belag</u> - <u>Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</u> - <u>Pflanzung von Bäumen (je 300qm unbebaute Grundstücksfläche ein Baum)</u> - <u>Dachbegrünung</u> - <u>Diverse Artenschutzmaßnahmen (Bspw. Nistkästen)</u> - <u>Nutzung der Solarenergie (min. 50% der Dachfläche)</u> <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Der nach „Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen“ (§19 BimSchV) und der Feuerungsverordnung (§9 FeuV) zu beachtenden Abstand (min. 15) der Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen zu dem Schornstein ist v.a. bei Neuauaufstellung von Feuerungsanlagen zu beachten. Das neue Gesetz zur Schornsteinhöhe gilt für Schornsteine, die ab dem 01.01.2022 neu errichtet werden. Für Feuerstätten, die vor dem 01.01.2022 in Betrieb genommen wurden, gelten die seit 22.03.2010 geltenden Bestimmungen zur Schornsteinhöhe. Der Bebauungsplan sieht einen Mindestabstand der Baufenster (Blaue Linie) zu den südlichen Grundstücksgrenzen von min. 5,00m vor. Je nach Stellung der Gebäude innerhalb des Baufensters ist ein größerer Abstand möglich.
	Obwohl wir noch keinen Detailplan und Höhenschnitt haben, gehen wir aber davon aus, dass die Bauhöhe dieses Nachbargebäudes deshalb nur 2 Stockwerke plus Staffel sein kann! Wir bekommen dann also statt 18 nur 12 Grillpartybalkone mit Neureichen Nachbarn in hochpreisigen Wohnungen die ihre Altnachbarn tyrannisieren können! (Siehe Bild unten) In der Glauberstrasse, haben es die neuen Bewohner eines XYwohnklotzes sehr schnell geschafft, dass die Glascontainer ohne große Probleme, vom Oberbürgermeister bestimmt, in eine Parkbucht nördlich der Aderrauerbrücke umgesiedelt wurden (wie bei uns die Zauneidechsen) und dafür 3 Busparkplätze geopfert wurden! Wo doch eigentlich der Tourismus in Kitzingen so	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Eine detaillierte Planung der Gebäude ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan gib nur den rechtlichen Rahmen für die Umsetzung der Gebäude vor. Die im Bebauungsplan festgelegten Werte stellen die maximal zulässigen Höhen dar. Die Äußerung ist für den Inhalt des Bebauungsplans nicht von Bedeutung.

wichtig ist!



Punkt 3 Entwässerung des Baugrundes und der Häuser Am Alten Bahnhof Etwashausen.

Der Stadtrat hat am 11.02.21 die Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes an das Ing. Büro XY erteilt. Man weiß also noch nicht, ob Bauprojekte wie Alter Bahnhof, ConneKT oder Mischwassereinleitungen von Großlangheim und Wiesenbronn überhaupt möglich sind!

Das Oberflächenwasser und das überschüssige Wasser der geplanten Dachbegrünung soll in Rückhaltebecken und Mulden versickert werden, wenn ein Bodengutachten das möglich macht! Überschüssiges Wasser läuft dann verzögert in den Mischwasserkanal mit dem Schmutzwasser der Wohnblocks in den Mischwasserkanal Schwarzacher Straße. Ob in der Mulde Wasser versickert ist fraglich, weil im Norden der Flurname "Wasserland" lautet und dort der hohe Grundwasserstand regelmäßig seit Jahrzehnten mit einer Drainagepumpe quer über das Bahngelände und die Richthofenstr. bei der Farbmühle in den Bimbach gepumpt wird.

Bei Starkregen muss gewährleistet sein, dass das Regenwasser vom Baugebiet nicht unsere tiefer liegenden Grundstücke flutet!

Das Mischwasser wird in den Kanal in Richtung Schwarzacher Str. verlegt und läuft dann am Friedhof vorbei erst in die ehemalige Kläranlage Etwashausen. Von dort wird es zusammen mit dem Mischwasser aus dem "Dorferneuerungsgebiet" wieder zurück zur Kreuzung Gartenstr. hochgepumpt und erreicht über die Gartenstraße den Kanalabzweig vom Regenüberlaufbecken (RÜB) Farbmühle.

Dort trifft sich das Mischwasser von der Richth-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine hydraulische Berechnung zur Leitungsdimensionierung wird vor Bauausführung durch die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen in Abstimmung mit dem zukünftigen Bauherrn auf nachgelagerter Ebene durchgeführt. Sollten ergänzende Maßnahmen (größere Zu- und Abwasserleitungen) notwendig sein, werden diese rechtzeitig abgestimmt und durchgeführt.

Zudem verpflichtet sich der zukünftige Bauträger gem. der textlichen Festsetzung „A 6. Umgang mit Niederschlagswasser“ das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb des Plangebietes in den Untergrund zu versickern und/oder entsprechend der Regeln der Technik zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und über die Überläufe verzögert und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten. Die Detailplanung erfolgt auf nachgelagerter Ebene.

ofenstr. (über RÜB) und der Mischwassermenge von Flugplatz, Gewerbegebiete Ost, Großlangheim und dann Wiesenbronn!

Denn die Kanaleinleitung aus Großlangheim usw. läuft nicht in die Großkläranlage Marktsteft, sondern in den Sammler Gartenstraße!

Ob dieser ausreicht, ergibt erst der zu überprüfende Entwässerungsplan!

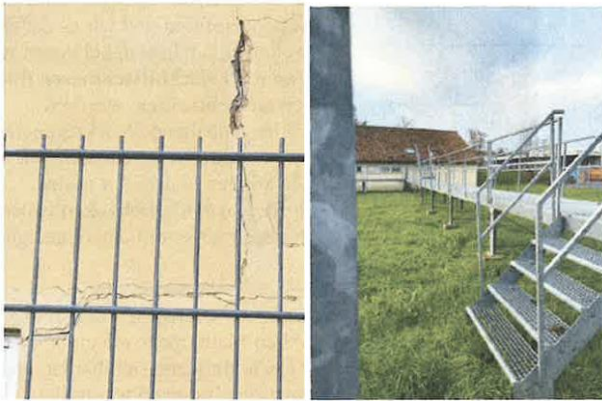
Bei der Dorferneuerung Etwashausen von der B8 im Süden bis zum Friedhof im Norden haben alle Versorgungsbetriebe ihre Leitungen und Kabel mit Hausanschlüssen erneuert, nur das Stadtbauamt wollte das bei dem jetzt 70 Jahre alten Kanalsystem nicht machen!

Dabei mussten fast alle Hausanschlüsse und Dachentwässerungen für den Straßenbau tiefer gelegt werden und man hätte sogar ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser einbauen können und die Fließrichtung leicht Mainabwärts drehen können! Beim Neuanschluss dieser Rohre sind schon damals die Betondecken des alten Sammlers öfter gebrochen und wurden aufwändig repariert!

Aber in Kitzirrgen muss es ja immer Bergauf gehen und so haben wir jetzt weiter die alte baufällige Kläranlage als RÜB und Pumpwerk auf ewige Zeiten dort im Hochwassergebiet stehen! (Bild links)



Bei einem großen Mainhochwasser schwimmt sie auf wie ein Schiff und musste schon mit Betonzusatzgewichten stabilisiert werden. Die Kläranlage funktioniert dann nur noch als RÜB und die Fäkalien landen alle im Main!



Die Risse im Haus (Bild links) weisen auf die kommenden Folgekosten für die Bürger hin.

Im Bild rechts sieht man den Steg, den die Klärwärter bei normalem Hochwasser nutzen, um über das Dachfenster in die Anlage zu kommen. Bei extremen Hochwässern wie 1970 ist es durch die starke Strömung sehr gefährlich sich dort aufzuhalten und wir mussten mit dem THW Boot den Klärwärter beim Schichtwechsel schon aus dem eiskalten Main im Februar retten! Damals war das noch ein provisorischer Holzsteg vom Bauhof, der leider kippte.

Leider werden jetzt immer mehr Gebäude in den Retentionsraum des Mains gebaut und der Plan von 2013 muss dringend erweitert werden, da das Wasser bei gleicher Menge natürlich auch für andere steigt.

Wenn statt 1 Person plötzlich 3 Personen in der Badewanne sitzen ist das jedem klar, dass das Wasser Oberlaufen kann! (Dagegen helfen auch verordnete Ausgleichsflächen am Baggersee Hörblach nicht!)

Die Hausbesitzer, welche künftig gefährdet sind, wissen das aber vermutlich nicht und können ihr Haus nur teuer oder vielleicht überhaupt nicht mehr gegen Hochwasserschäden versichern! Da sollte aber das Ordnungsamt diese Leute informieren! Sogar das Rathaus könnte bei weiteren Baumaßnahmen im Ausbreitungsgebiet in Hochwassergefahr kommen!

Die Äußerung ist für den Inhalt des Bebauungsplans nicht von Bedeutung.
Der evtl. Bedarf der Schutzmaßnahmen während der Bauzeit ist nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sondern auf nachgelagerter Ebene abzustimmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) an. Teilflächen liegen demnach innerhalb eines Risikogebietes gem. § 78 b WHG.

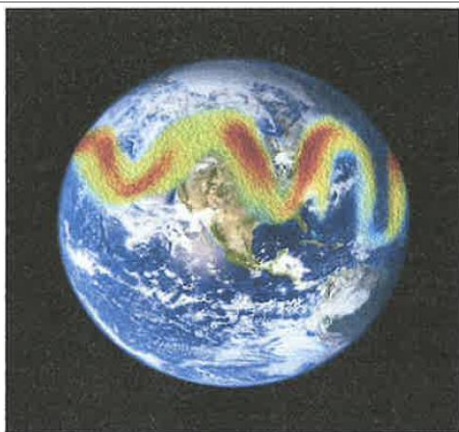
Planer und Bauherren sind in der Begründung unter den textlichen Hinweisen „B 8“ auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion hingewiesen. Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Abs. 2 WHG entsprechend verankert.

Bei allen Geländemodellierungen müssen die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke beachtet werden. Insbesondere dürfen keine Nachteile für tieferliegende Grundstücke hinsichtlich des Niederschlagswasserabflusses entstehen (vgl. textlichen Festsetzungen A 15 Geländeänderung).



So bekommen die Bürger in den tieferliegenden Straßen in Etwashausen bei Starkregen mehr Probleme, wenn zusätzlich Mischwasser aus Großlangheim, Wiesenbronn und dem ständig erweitertem Flugplatzgebiet in den Kanal Gartenstraße drückt.

Die RÜB leiten zwar dann überall die Fäkalien in den Bimbach, wo sie aber eigentlich nicht hingehören! Aber zusätzlich läuft das Regenwasser in die vielen offenen Kanaldeckel (Bild links) auf dem Radweg nach Großlangheim. Die Kläranlage von Großlangheim liegt ca. 30m höher als das RÜB Farbmühle. Bei vollem 400 mm Kanalrohr (4 km) sind das 500m³ Schmutzwasser mit hohem Druck, welcher den Auslauf dieses RÜB in die Gartenstr. blockieren und eine Rückstau verursachen! Auch der Auslauf vom ConneKT- Areal wird blockiert! Der höhere Wasserdruck hebt dann in der Richthofenstr. und an der Farbmühle die Kanalschachtdeckel und füllt dort die Keller! Die oben schwimmenden Abfallreste verstopfen regelmäßig die Auslaufgitter der RÜB (Bild rechts oben) und der Rückstau zu den Häusern wird immer größer! Das werden künftig auch die Bewohner in Garten- und Flugplatzstraße spüren!



Jedem Bewohner des Planet Erde sollte mittlerweile bekannt sein, dass der taumelnde Jet-

Es wird eine bereits seit über 10 Jahren brachliegende alte Bahnflächenanlage, anstatt eine unbe-

stream am Nordpol (Bild links) unser Klima immer stärker beeinflusst und wir es dadurch mit langanhaltenden Hitzewellen zu tun haben, bei denen wir in Kitzingen ersticken, wenn die Frischluftschneisen durch Baumaßnahmen immer mehr blockiert werden! Dann kommen aber auch langanhaltende Starkregenereignisse wie im Ahrtal, gegen die wir uns aber durch geeignete Maßnahmen gut schützen können in dem wir in den Bachoberläufen endlich Regenrückhaltebecken bauen! Dazu gehören auch dort noch Pegelmesser mit einem geeignetem Warnsystem. Beim Main wurde das nach 1970 verbessert und auch von mir veranlasst, dass an der Alten Mainbrücke ein automatischer Pegelmesser eingebaut wird, welcher auch auf der Internetseite der LKW für jeden sichtbar ist und damit die Einsatzpläne vom Bauhof, der LKW und den Katastrophenschutzorganisationen wesentlich verbessert werden konnten! Alle diese Maßnahmen wären vordringlicher als der Traum von einem autonomen Bussystem, weil dieser Bus vermutlich ein Hochwasser nicht erkennen kann und dadurch abtreibt und untergeht, denn "Schwimmflügel" hat er sicher nicht!	rührte "grüne Wiese" im Außenbereich in Anspruch genommen. Dies entspricht den Anforderungen einer sozialgerechten Bodennutzung sowie den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, die eine sinnvolle Nachverdichtung unserer bestehenden Siedlungsstrukturen erfordern. Diesem Ziel wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wird gemäß des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) aufgestellt, und er entspricht somit den gesetzlichen Vorgaben. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange ist zu konstatieren, dass weder die Anlieger noch das Ortsbild relevant beeinträchtigt werden und den Interessen der Nachverdichtung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Schaffung von Wohnraum entsprochen wird. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind unter Berücksichtigung des rechtlichen Rahmens gewahrt.
Punkt 4 Die Fahrten Baufahrzeuge zur Baumaßnahme Alter Bahnhof Etwashausen müssen grundsätzlich über eine Baustellenzufahrt aus der Nordtangente oder Ostumgehung (Bahntrasse) erfolgen. Die Richthofen- oder Schwarzacher Straße ist von Baufahrzeugen freizuhalten!	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
Punkt 5 Wir hoffen, dass unsere Einwände nicht nur gelesen und abgehakt, sondern auch umgesetzt werden und dass wir in angemessener Zeit eine schriftliche Antwort bekommen!	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 sind die Stellungnahmen zu prüfen und das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

03	Öffentlichkeit, Eingang 12.01.2023	Einwendungen
	Mit großer Verwunderung haben wir festgestellt mit welcher überirdischen Geschwindigkeit das Bauvorhaben der Firma XY vorangetrieben wird. Scheinbar ohne Rücksicht auf unsere niedergeschriebenen Bedenken, welche zum größtem Teil abgewendet und als nicht von Bedeutung abgekanzelt wurden. Hier könnte man fast meinen, dass eine Finanzspritze die schnelle und befürwortende Bearbeitung vorantreiben würde. Leider warten wir immer noch auf den versprochenen Vorort-Termin, welcher Herr XY (beim Treffen der Anwohner im Rathaus Ende Juni 2022) uns zugesagt hatte. Die angesprochenen Bedenken bezüglich der engen Bebauung zwecks Anfahrt der Rettungsfahrzeuge bzw. Feuerwehr zu unseren vorhandenen Häusern, wurde mit den Worten erläutert ob unsere Häuser überhaupt genehmigt sind und wer denn diese Häuserbauweise erlaubt hat. Leider wird immer nur über die "neue Gartenstadt" gesprochen, aber die "alte Gartenstadt", also unsere Häuser werden nicht beachtet. Wir als Gewerbetreibender Betriebe Partyservice XY und die Gärtnerei XY haben ja scheinbar noch etwas Bestandschutz und Beachtung. Wie mit dem langjährigen Anwohnern und Anliegern umgegangen wird, hat schon fast was mit Ignoranz und Unverschämtheit zu tun. Ihre Bedenken und Ängste werden von der Stadtverwaltung, dem Bauamt und den Entscheidenden Fraktionen (Befürworter) in keinsten Weise Beachtung geschenkt und alles völlig ignoriert. Hier könnte man den Eindruck bekommen, es zähle nur der Investor und der normale langjährige Steuerzahler ist Luft und hat sowieso nichts dagegen einzuwenden und muss alles hinnehmen. Jeder neue Investor äußert seine Wünsche über sein Vorhaben, bestehende Pläne werden geändert und Verworfen da Sie laut Aussage von Herrn XY schon zu alt sind, aber auf die Vorhanden Anwohner wird nicht eingegangen und diese missachtet. Wenn es dann zur Sprache kommt hat keiner etwas gewusst und alle sind Ahnungslos. Diese Machenschaften haben in keinsten Weise noch etwas mit demokratischen Verhalten gegenüber dem Bürger zu tun.	Der Bebauungsplan wird gemäß des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) und somit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bearbeitet und aufgestellt. Der Stadtrat als „Vertretung der Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs.1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern) hat das Entscheidungsrecht über die Maßgaben der Entwicklung der Fläche. Das geschieht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die dort formulierten Festsetzungen sowie Umgang der Stellungnahmen. Bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Öffentlichkeit frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf und bei einer weiteren Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hieraus ergeben sich im Wesentlichen die Anforderungen, dass eine Abwägung stattgefunden haben muss, dass alle erforderlichen Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen sein müssen und dass der Ausgleich der Belange sachangemessen erfolgt sein muss. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Soweit im Rahmen der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung abwägungserhebliche Belange mitgeteilt wurden, wurden diese in die Abwägung eingestellt. Teilweise ergeben sich hieraus Änderungen des Entwurfes, teilweise werden Belange hinter entgegenstehende höher- und gleichwertige Belange zurückgestellt. Eine Ausprägung der Abwägungsregel ist das sogenannte Gebot der Konfliktbewältigung. Hiernach sind von einem Bebauungsplan die ihm zuzurechnenden „Konflikte“ zu lösen. Die von der Planung berührten Belange sind demnach zu einem gerechten Ausgleich zu bringen (vgl. EZBK/Söfker/Runkel, 143. EL August 2021, BauGB § 1 Rn. 216 mit weiteren Nachweisen).

	Nun zu unseren letzten Stellungnahmen die wir eingereicht haben und durch die Abwägungen abgewendet wurden.	Eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln ist nicht ausgeschlossen. Von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan darf die Stadt Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens im Rahmen der Verwirklichung der Planung sichergestellt oder zu erwarten ist. Ist dies im Rahmen einer Prognose zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan hinreichend sicher abschätzbar, darf dem bei der planerischen Abwägung Rechnung getragen werden. Das im Abwägungsgebot enthaltene Gebot der Konfliktlösung ist erst verletzt, wenn das durch die Planung hervorgerufenen Problem insbesondere auch im Genehmigungsverfahren ungelöst bleiben würde (vgl. EZBK/Söfker/Runkel, 143. EL August 2021, BauGB § 1 Rn. 215 mit weiteren Nachweisen). Da der Bürger seine Bedenken und Einwände im weiten in einzelnen Themenfeldern ausführt, erfolgt auch entsprechen fachliche Bewertung und die Abwägung auf den folgenden Seiten.
	Zum Schallemissionsschutz Gutachten der Firma XY, hier wurde nur eine Messung an unserem Kühlaggregat erwähnt und diese Messung erfolgte am Montag 12.09.2022 am ersten Tag nach unserem Betriebsurlaub. Bei dieser Messung die am Zaun unseres Grundstückes erfolgte waren keinerlei sonstigen Maschinen in unserm Betrieb im Einsatz da wir die Produktion erst am 13.09.2022 aufgenommen haben. Da wir mehrere andere Maschinen und Gerätschaften bei unserer Produktion verwenden, die aber zu dieser Zeit nicht in Betrieb waren, sind diese Messungen bei unserem Betrieb keinesfalls zu akzeptieren! Laut Bebauungsplan müssen die neuen genehmigten Gebäude mit sämtlichen Ruheräumen und Balkonen Richtung Süden ausgelegt werden, da zur Nordtangente die Emissionswerte nicht eingehalten werden können. Haben wir jetzt die störende Seite zugespielt bekommen??? . Sicherlich ist hier für unseren Betrieb ein noch größeres Konfliktpotenzial zu erwarten als bisher behauptet. Auch wie Beschrieben ein Grünstreifen mit Büschen und Sträuchern im 5	Am östlichen Zugang zum Betriebshof ist ein Kühlaggregat installiert, welche keinerlei schalldämmende Bauteile aufweist und welches beim Ortstermin am 02.08.2022 messtechnisch erfasst werden konnte (vgl. Seite 11 – 12, Anlage 8 Schallimmissionsschutzgutachten) Der Bebauungsplanentwurf wurde grundlegend überarbeitet und das zuvor ausgewiesene "allgemeine Wohngebiet" durch das „Urbane Gebiete (MU)“ gem. § 6a BauGB ersetzt. Folglich wurde auch das Schallimmissionsschutzgutachten (Anlage 3, Bericht Nr. 21-056-07 Rev b) erneut angepasst. Die Tages- und Nacht-Orientierungswert für Urbane Gebiete (MU) (ORWTag/ = 63 / ORWNacht 50 dB(A)) werden aufgrund des Verkehrs an der Nordtangente zugewandten Seite der geplanten Gebäude nicht eingehalten. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen „A 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm“

Metern bzw. 15 Meter Abstand zu den Gebäuden wird diesen Konflikt bestimmt nicht lösen. Wie schon bei der ersten Stellungnahme erwähnt arbeiten wir in unseren Betrieb zu Zeiten wo andere sich erholen, das müsste Ihnen auch langsam bekannt sein. Eine Gaststätte hat Ruhetag wir arbeiten von Montag 7 Uhr bis Sonntag (bei Bedarf 20 Uhr) und der Bedarf ist vorhanden. Sicherlich werden wir uns von Stadtverwaltung und dem Investor bzw. den neuen Nachbarn nicht vorschreiben lassen wie wir unsere Geschäftszeiten betreiben. Seien Sie sich auf jeden Fall sicher, wenn es während der Bauphase zur Störung unseres Betriebsablaufes kommt und nach dem Einzug der neuen Nachbarn und Wohnungsinhabern zu Beschwerden wegen unserer ausgeübten Arbeit entstehen, steht zu aller erst der Stadt Kitzingen eine Klagewelle bevor, da diese das Vorhaben genehmigt hat. Denn immer noch gelten hier der Bestandschutz und die Genehmigung unseres Betriebes. Da Sie leider aber nur Pro Investor denken und scheinbar nur den Bevölkerungszuwachs in Kitzingen im Auge haben nehmen Sie das gerne in Kauf. Bei Erkundigung an übergeordneter Stelle weisen wir Sie nochmals darauf hin, dass das neu geplante Baugebiet um unser Grundstück (WA3) als Mischgebiet ausgewiesen ist mit angrenzendem Gewerbegebiet der Firma XY, Firma XY, Spedition XY. Auch diese Firmen, auch wenn Sie betonen das diese nur gewerblich genutzte Hallen sind trotzdem Produktionslärm verursachen. Hier mein Vorschlag richten Sie schon mal eine Planstelle im Ordnungsamt ein mit Direktwahl Partyservice XY, denn diese wird nötig sein. Müssen wir bei Baubetrieb wie am Stadtgraben Kitzingen unser Fenster schließen schaltet unser Gasventil ab und wir können unseren genehmigten Gas-Kochherd nicht mehr betreiben. Gerne werden wir hier sofort unseren Cateringbetrieb einstellen und die entstandenen Umsatzeinbußen der Stadtverwaltung oder dem Investor in Rechnung stellen. Da kann sich der Freundeskreis um XY (alle Befürworter von der Stadtverwaltung, Bauamt und Stadträten) mal Gedanken über die Finanzierung machen. Eine Rücksprache mit dem Lebensmittelkontrolleur vom Landratsamt, der Rechtsberatung der Handwerksammer für Unterfranken erfolgte bereits.	zu entnehmen. Des Weiteren zeigt das Gutachten auf, dass im Süden aus den benachbarten Gebieten keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für MU-Gebiete erfolgen. Alle gewerblichen Beurteilungspegel liegen unter den für MU-Gebiet zulässigen Immissionsrichtwerten. Da die Betriebe in einem faktischen Mischgebiet liegen und sich an die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier TA Lärm, Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) halten müssen, wird davon ausgegangen, dass die genehmigten Geräte die Werte nach TA-Lärm in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Zudem unterliegen die Betreiber nicht genehmigungspflichtiger Anlagen den §§ 22 – 23 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), den sogenannten Grundpflichten. Diese Pflichten beinhalten unter anderem die Vermeidung oder Minimierung schädlicher Umwelteinwirkungen sowie die Einhaltung festgelegter Grenzwerte für Emissionen. Ein Urbanes Gebiet verlangt eine Durchmischung der zwei Hauptnutzungsarten, Wohnen und gewerbliche bzw. soziale Nutzung. Demnach sind neben Wohngebäude u.a. auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ein Urbanes Gebiet ist faktisch ein Mischgebiet mit dem großen Vorteil, dass kein bestimmtes Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden muss. Dabei ist zulässig, dass in Summe die Wohnnutzung überwiegt, solange die gewerbliche (soziale) Nutzung in einem hinreichenden Gewicht und damit gebietsprägend vorhanden ist. Mit den textlichen Festsetzungen „A 1. Art der baulichen Nutzung“ (gem. § 6a Abs. 4 BauNVO) wird der Gebietscharakter des Urbanen Gebietes konkretisiert. Aus dem Grund ist es folgerichtig, ein Urbanes
--	--

	Gebiet neben einem Mischgebiet auszuweisen. Gem. dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge nach § 50 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen für ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich zu vermeiden. Das Schalimmissionschutzgutachten (Anlage 3) belegt die schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Lärm der Nordtangente und formuliert gleichzeitig Schutzmaßnahmen. Dem Trennungsgrundsatz kann nicht nur durch strikte Trennung, sondern auch durch andere Möglichkeiten Rechnung getragen werden (z.B. durch die Gestaltung, Gliederung von Baugebieten und Schutzmaßnahmen). Demnach wurde durch die im Bebauungsplan verbindlich formulierten Festsetzungen dem Gebot des § 50 BImSchG mehr als entsprochen: - Notwendigkeit der schallorientierte Grundrissgestaltung (vgl. Textliche Festsetzung A 9.) - Nutzung von schallgedämmten, mechanischen Lüftungseinrichtungen bei Immissionen von über 50 dB(A) (vgl. Textliche Festsetzung A 9.) - Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (vgl. Textliche Festsetzung A 9.) - In dem als gewerbliche Fläche ausgewiesenen Bereich des Geltungsbereichs sind nur Betriebe zulässig, welche Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten: Tag = max. 62 dB(A), Nachts = max. 47 dB(A)) (vgl. Textliche Festsetzung A 9.) - Einhaltung von Abständen zwischen widersprüchlicher Nutzungen: - 5 Meter Abstand zwischen Baufenster MU5 und dem Mischgebiet im Süden - Ca. 40 Meter Abstand zwischen Urbanen Gebiet und der Gewebeflächen im Norden - Min 15 Meter Abstand zwischen Urbanen Gebiet und der bestehenden Gewebeflächen im Osten
<u>Zur Stellungnahme unseres Kamines</u> und des Bezirksschornsteinfegers sei folgendes Ange-	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Der nach „Verordnung über kleine und mittlere

merkt. Man möchte ja keinem was unterstellen aber der Satz "die Vorschrift besagt, dass im Umkreis von mindestens 1 S Meter kein höheres Gebäude oder Fensteröffnung sein dürfen, das ist keinesfalls korrekt. Bestimmt war das nur ein Tippfehler denn aus den 15 Metern ist komischer Weise ein 1 S Meter gerieben worden, interessiert ja scheinbar aber Niemanden. Hier denke ich ist ein Unterschied von 10 Metern aber sehr wichtig. Des Weiteren schreiben Sie es darf riechen, aber nicht zu oft, wer Entscheidet den über die Häufigkeit???? Schreiben Sie oder der Investor uns jetzt etwa vor, wann, zu welchen Tageszeit zu welcher Stunde wir unsere Produktion vornehmen???? Auch der Satz Verdünnung des Abluftstromes mit Zufuhr von Umgebungsluft finde ich äußerst lächerlich oder kommen die oben erwähnten Personen und blasen in meinen Kamin. Auch bei der Erhöhung des Schornsteins müsste Herr XY als ausgebildeter Fachmann wissen, dass die normale Statik eines Wohn- und Geschäftshauses es nicht hergibt und technisch nicht möglich ist. Vielleicht schreiben Sie mir noch vor ein paar Wunderbäume in den Abluftstrom zu hängen. Leider wurde in dem aktuell ausgelegten Plan die 15 Meter Abstand wieder nicht erwähnt und verbessert. Auch die anderen Anwohner haben an Ihren bestehenden Gebäuden genehmigte Kamine die nicht berücksichtigt wurden. Auch gilt zu beachten das in der neuen BimSch Verordnung ab 2023 die Windrichtung des Kamines beachtet werden muss.	Feuerungsanlagen“ (§19 BimSchV) und der Feuerungsverordnung (§9 FeuV) zu beachtenden Abstand (min. 15 m) der Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen zu dem Schornstein ist v.a. bei Neuaufrstellung von Feuerungsanlagen zu beachten. Das neue Gesetz zur Schornsteinhöhe gilt für Schornsteine, die ab dem 01.01.2022 neu errichtet werden. Für Feuerstätten, die vor dem 01.01.2022 in Betrieb genommen wurden, gelten die seit 22.03.2010 geltenden Bestimmungen zur Schornsteinhöhe. Der Bebauungsplan sieht einen Mindestabstand (5 Meter) der Baufenster MU5 zu den südlichen Grundstücksgrenzen vor. Der Schornstein befindet sich eher Mittig auf dem Gebäude. Der Abstand des Schornsteines zu dem Baufenster beträgt daher ca. 11 Meter. Je nach Stellung der Gebäude innerhalb des Bau-fensters ist ein größerer Abstand möglich. Wie bereits in der Abwägung vom 17.11.2022 beschrieben, wird die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Nordrhein-Westfalen als Erkenntnisquelle herangezogen, da in Bayern derzeit keine spezielle Richtlinie zur Verfügung steht. Die Erfassung der Geruchsimmissionssituation können durch • eine Rasterbegehung vor Ort, • eine Immissionsprognose (Ausbreitungsrechnung) oder • einer Fragebogenerhebung nach Richtlinie durch einen Sachverständiger erfolgen. Die statistische Auswertung dieser Daten erlaubt die Angabe der Geruchsimmissionshäufigkeiten. Zulässig sind in Wohn-/Mischgebieten 10 % und in Gewerbe/Industriegebieten 15 % der Jahresstunden mit Geruch. Grundsätzlich sollten Produktionsverfahren so ausgelegt werden, dass das Entstehen von Geruchsstoffen minimiert wird. (QUELLE: www.lfu.bayern.de, aufgerufen am 20.01.2023) Da der Räucherofen und der Feststoffbrennkessel sowie der Fettabscheider in einem Mischgebiet genehmigt wurden, ist davon auszugehen, dass diese Anlagen keine schädlichen Umwelt-einwirkungen im besonderem Maße verursachen. Es besteht auch weiterhin das Recht auf die Nut-
--	--

		zung der Anlagen.
	<u>Zur Stellungnahme Niederschlagswasser durch Starkregen.</u> Hier ist keinesfalls beschrieben, erläutert und wird von der Stellungnahme des Bund Naturschutzes bemängelt und als unkonkret bezeichnet ob das anfallende Niederschlagswasser bei Starkregen mit der Hangbebauung (Aufschüttung) in regelmäßigem Abfluss kommt. Hier wäre durch ein Gutachten zur Bodenbeschaffenheit der uns bekannten Gesteinsschichten (durch eigene Erfahrung) sicherlich zum Problem werden. Nach Ortstermin mit einem Gutachter von unserem Elementar-Versicherer vor Ort hat dieser große Bedenken und Zweifel anberaumt und uns weitere Schritte empfohlen.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Der zukünftigen Bauträger verpflichtet sich gem. der textlichen Festsetzung „A 6.Umgang mit Niederschlagswasser“ das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb des Plangebietes in den Untergrund zu versickern und/oder entsprechend der Regeln der Technik zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und erst dann über die Überläufe verzögert und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten. Ob die Zurückhaltung in Form eines Versickerungsbeckens oder in Form von Zisternen erfolgt, wird bei Detailplanung auf nachgelagerter Ebene geklärt. Eine hydraulische Berechnung zur Leitungsdimensionierung wird vor Bauausführung vom Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen in Abstimmung mit dem zukünftigen Bauherren zeitnah durchgeführt. Sollten weitere Maßnahmen (größere Zu- und Abwasserleitungen) notwendig sein, werden diese rechtzeitig abgestimmt und entsprechend umgesetzt. Ein Gutachten zur Bodenbeschaffenheit ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes. Jedoch wird im weiteren Verlauf ein Bodengutachten notwendig sein, um die Tragfähigkeit der Böden zu prüfen. Das Gutachten wird auch Auskunft erteilen, in welchem Umfang eine Versickerung im Plangebiet möglich ist. Sollte auf nachgelagerter Ebene festgestellt werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, sind gem. der Festsetzung „A 6“ trotzdem das Niederschlagswasser entsprechend der Regeln der Technik zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und über die Überläufe verzögert und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten. Das Klimagutachten wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts vom Juli 2021 erstellt. (Siehe Anlage 5, Klimagutachten Seite 6). Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des städte-
	Zur Stellungnahme Luftzirkulation und ausgewiesenen Klimagutachten, dass sich laut Ihre Aussage nicht negativ auswirkt und ein zweidimensionales Simulationsmodell war, welche dieses berechnet	

hat. Hier kann man nur sagen diese Äußerung ist völlig absurd. Wie kann das die Software -Programm dies berechnen ohne überhaupt die tatsächliche Gebäudehöhe vorhanden sind. Sollten die Gebäudehöhen so genehmigt werden sind unsere kleinen Siedlungshäuser sicherlich dahinter in einem Kessel versteckt und wahrlich mit Frischluft unterversorgt. Das Gutachten mag ja Glaubwürdig für den Investor sein, da er es ja in Auftrag gegeben hat. Aber sicherlich nicht für die bestehenden Anlieger. Auch Ihr immer wieder erwähnter Grüner Bebauungsplan mit privaten Grünflächen und Pflanzgeboten ist bei dieser Bebauung nur nach Aussagen des Investors möglich. Bei unserem ersten Kontakt mit Herrn XY waren noch Sätze zu hören von Schrebergärten, bzw. urban gardening und großen Grünflächen und viel Grün auf dem Entwurfsplan, sogar war noch von einem See die Rede. Am Ende wird es so ausgehen wie im Schwalbenhof und im nach hinein war nicht mehr aus finanziellen Gründen möglich. Aber wie schon erwähnt, sieht man hier wer das Sagen hat. Sicherlich hat die immer erwähnte Brache sich Ihre Natur zurückgeholt und in den letzten Jahren maßgeblich das Klima schon verbessert. Sicherlich verbessert während der mindestens fünfjähriger Bauzeit hier gar nichts mehr bei diesem Größenwahnsinn.	baulichen Konzepts vom Mai 2022 aufgestellt. Seit dem ersten Konzept wurde u.a. die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse minimiert. Wie in Kapitel 2.3 des Gutachtens beschrieben, wurde für den städtebaulichen Entwicklungsraum eine „Worst-Case“ Situation für die Berechnung angenommen. Das Ergebnis des Gutachtens bedingt die Einbettung des Siedlungsraums in die Landschaft, dass ausreichend große Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden sind, die den Siedlungsraum positiv beeinflussen können und weist darauf hin, dass die bestehenden Siedlungsstrukturen in Form, Lage und Dimensionierung am Tag nur einem mäßigen Überwärmungsrisiko ausgesetzt sind und so auch in der Nacht zügig auskühlen können. (vgl. Anlage 5, Klimagutachten, Seite 15 ff) Der Stadtrat als „Vertretung der Gemeindebürger“ (Art. 30 Abs.1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern) hat das Entscheidungsrecht über die Maßgaben der Entwicklung der Fläche. Die Stadträte werden vollumfänglich über Festsetzungen, Begründung und die Anlagen / Gutachten informiert. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die verbindlichen Begrünungsmaßnahmen sind Teil der textlichen Festsetzungen „A 7. Grünordnung“. U.a. ist es verbindlich vorgesehen, dass ca. 23% des Plangebiets als Grünfläche umgesetzt werden muss. Der Umsetzung der Grünflächen ist durch die Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Die Detailplanung der Flächen erfolgt auf nachgelagerter Ebene und ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.
<u>Stellungnahme zum Brandschutz.</u> Hier wird immer nur vom Brandschutzes der neugebauten Gebäude gesprochen. Sicherlich sind unsere Gebäude höher als 8 Meter und die Per-	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Gemäß Art. 62b Abs. 2 Satz 3 BayBO muss ein Brandschutzkonzept für Sonderbauten und für

sonenrettung mittels Steckleiter gewährleistet. Ihnen ist zu wünschen das Sie nie in eine Situation kommen müssen über Steckleitern aus dem 2. OG über Dachflächenfenster- Dachrinnenvorbau bei Feuer im Rücken gerettet werden zu müssen. Da wir beide mindestens 20 Jahre Feuerwehrdienst in Kitzingen geleistet haben und ich selbst Drehleitermaschinist war, habe ich in meiner Laufbahn mehrere Situationen erlebt die man niemanden wünscht. Haben Sie schon mal etwas über eine schonende Rettung per Trage in Verbindung mit einer Drehleiter gehört, da eine andere Rettung für akute Krankheiten schlecht für den Patienten wären. Auch stellt sich die Frage, da wir bei unserer Hofeinfahrt eine Breite von 3 Metern haben, bei schneller Brandausbreitung durch Rettungsdienst und Feuerwehr Großfahrzeuge es etwas kritisch werden kann. Momentan ist aber eine gut befestigte Baustraße auf dem Nachbargelände (hinter der Halle, welche auf WA 3 im Mischgebiet steht) und auf die ehemalige Bahnstraße, von denen unser Grundstück und das der Nachbarn im Notfall gut zu erreichen wären. Auf der Seite zur Richthofenstraße haben Sie ja durch Ihre Genehmigung der neuen Balkone uns die freie Schneise zur Straße auch verbaut. Sicherlich gibt es keine Paragraphen der schreibt, dass das Wohnhaus zu schützen ist, könne Sie sich mit unserer Gebäude-Brandschutzversicherung beim Schadensfall gerichtlich auseinandersetzen. Unser Leben ist ja scheinbar nicht schützenswert.	Gebäude der Gebäudeklasse 5 durch einen Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt oder bauaufsichtlich geprüft sein. Der Brandschutz der bestehenden Gebäude muss auch unabhängig von den angrenzenden privaten Grundstücken gewährleistet werden und sollte bereits im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt worden sein. Gem. Art. 5 Satz 2 BayBO sind zu „Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen“ Zur Erläuterung: Die 8 Meter beziehen sich nicht auf die Höhe des Gebäudes, sondern auf die maximale Höhe der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster. Eine Zufahrtsmöglichkeit zu den Gebäuden ist nur dann notwendig, wenn die Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Die im Süden angrenzenden Wohngebäude sind ca. 40 m von der Richthofenstraße entfernt und damit im Rahmen des maximalen Abstandes zu öffentlichen Straßen gem. Art. 5 Satz 4 BayBO. Der Anfahrtsmöglichkeit über das Plangebiet kann nicht nachvollzogen werden, da in diesem Bereich keine Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge mit ausreichend Befestigung und Tragfähigkeit vorgesehen waren oder sind. Der Brandschutz für die Neubauten wird auf nachgelagerter Ebene im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen.
<u>Stellungnahme Verkehrsgutachten:</u> Meinen Glückwunsch an den Investor, jetzt hat man ihm seinen Wunsch erfüllt, aus Steuerzahlergeldern plant man eine Anbindung mit Lichtsignal auf Stadtkosten, wenn das vorherige Konzept nicht aufgeht. Am Anfang hieß es einen Kreisverkehr kann sich und will sich der Investor nicht leisten. Dann sprach man von einer Anbindung Höhe Heinrich Huppmann-Straße mit rechts rein rechts	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die Anbindungen an die Nordtangente wurde eng mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Das Staatliche Bauamt stimmt lediglich der Fahrbeziehungen „rechts rein“ und „rechts raus“ zu – diese soll durch Beschilderung gesichert werden. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachbesserung erforderlich sein, können durch Ummarkierungen die fehlenden Fahrbeziehungen ermöglicht werden. Ausreichende Verkehrsflä-

raus hier war die Begeisterung bei allen Befürwortern wieder ganz Groß und der Rest laut Aussage (zwei Bewegungen am Tag) über die Abfahrt und Anfahrt Richthofenstraße 1 und 31. (nach XY fahren bei einer Rechtsrein/Rechtsrausausfahrt die anderen Linksrein/Linksrausfahrer durch die Richthofenstr.) Hier soll aber trotzdem kein zusätzlicher Verkehr entstehen. Wie soll das bitte verwirklicht werden? Beim Gesprächstermin mit Herrn XY im Rathaus wurde uns vermittelt es sei geplant die Kreuzung bei der Firma XY auf die Nordtangente zu verbreitern und auszubauen. Was soll dieser Vorschlag, sollte der Verkehr nicht aus Etwashausen herausgehalten werden- Dies ist völlig Kontraproduktiv. Ein paar Stadträte, z.B. Frau XY und Herr XY haben laut Stadtratssitzungen ihre Hausaufgaben erledigt und Ihre Zweifel bekundet. Wie hieß es so schön man möchte doch mal mit den Anwohnern sprechen die tagtäglich diese Treiben begutachten. Auch Herr Bürgermeister mit der Aussage man soll doch lieber von Osten kommen über die Autobahn nach Würzburg fahren kann hier nur Kopfschütteln auslösen. Haben Sie tatsächlich diesen Großen Hauptknotenpunkt auf der Nordtangente schon selbst einmal bereist, sicherlich nicht den hier nur eine kurze Aufzählung was täglich über dies Kreuzung abgewickelt wird. Schulbusverkehr Firma XY 3 x täglich mindestens 20 Busse zur Hauptverkehrszeit. Firma Frischdienst XY LKW Liefer- und Zulieferverkehr, Firma YX und XY Liefer- und Zulieferverkehr, Firma XY Baustellenfahrzeugverkehr, Firma XY Container-LKW An- und Abfahrt, Einkäufer Firma XY und Kinderland YX. Auch fahren die neuen Hauseigentümer der Firma XY noch dazwischen. Der Fitnessclubbesucher läuft auch nicht zu seinen Fitnessgeräten, sondern bevorzugt sein Auto. Wenn im Ernstfall die Firma XY wegen Großbehältertransport zwei Tage die Heinrich Huppmann Straße sperrt wird es kompliziert. Ein neuer Plan mit Motel am Lochweg ist sicherlich auch nicht mit öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar und wird über diese Kreuzung befahren. Und zu guter Letzt bekommt die geplante Rettungswache vom Roten Kreuz einen Alarmfall. Liebe Befürworter, wie wollen Sie jetzt die Kreuzung regeln ohne Lichtzeichen ??? Sie schreiben	chen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Die Detailplanung ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes und erfolgt auf nachgelagerter Ebene. Sollte zukünftig eine Verschlechterung der Verkehrssituation ersichtlich werden, ist die Situation neu zu beurteilen und entsprechende Maßnahmen sind zu treffen.
---	---

bestimmt bei Ihre Einwände, dass dies nicht relevant für diese Sache ist. Mein Vorschlag, sperren wir die Ostzufahrt der Nordtangente und lassen diese aus dem Landkreis kommenden Fahrzeuge alle über Würzburg fahren. Dann freut sich der Investor über so viel Verständnis und seine drei Car-Sharing Fahrzeuge haben immer freie Fahrt. Auch widersprechen wir, dass aus dem vorhandenen Mischgebiet (WA3) ein allgemeines Wohngebiet wird. Denn dadurch wird unserem Betrieb jegliche Weiterentwicklung verwehrt. Wir haben drei Kinder, von denen evtl. einer oder mehrere in unserem Betrieb einsteigen werden. Durch dieses Bauvorhaben ist unser Partyservice/Metzgerei zum Nichtweiterentwickeln verurteilt. Da es jetzt schon hauptsächlich in der Gastronomie/Metzgerei keine Nachfolger mehr gibt, sollte man nicht noch zusätzlich den vorhandenen Betrieben die Weiterentwicklung verwehren.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Der Bebauungsplanentwurf wurde grundlegend überarbeitet und das zuvor ausgewiesene "allgemeine Wohngebiet" durch das „Urbane Gebiete (MU)“ gem. § 6a BauGB ersetzt. Ein Urbanes Gebiet verlangt eine Durchmischung der zwei Hauptnutzungsarten (Wohnen einerseits und gewerbliche bzw. soziale Nutzung andererseits). Demnach sind neben Wohngebäude, u.a. auch Gebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
<u>Noch ein paar Zeilen zur Stadtratssitzung vom 17.11.2022.</u> Es ist nach dreimaligen Besuch der Sitzung für dieses brisante Thema immer wieder verwunderlich wie manche Stadträte Ihre Meinungen heute mal pro das nächste Mal contra immer wieder ändern. Die Problematik bei diesem Projekt hat sich seit der ersten Abstimmung leider keineswegs geändert außer, dass der Investor immer mehr Zugeständnisse auf Stadtkosten bekommt und rein Bautechnisch nicht abrückt von seinen Vorhaben. Manche Stadträte sprechen hier von einem Vorzeigobjekt das ist sicherlich klar da es in den letzten Jahren außer bei den Investoren von Stadtseite sicherlich nicht wirklich viel getan hat. Aber nicht alle Einwohner der Stadt und des Landkreises finden die Bauklötze als schön und der fränkischen Bauweise angepasst. Auch die Aussage des ehemaligen Bürgermeisters, dass die Anwohner froh sein können, wenn Sie einen Lärmwall aus Wohngebäuden bekommen und es dahinter ruhig wird. Scheinbar flüstern die Bewohner in der Stadtteil-Siedlung auf Ihren Balkonen und beschweren sich niemals über Gewerbebetriebe, die Ihre Ausübung nachgehen. Zu den Visionen	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die Äußerungen sind für den Inhalt des Bebauungsplans nicht von Bedeutung.

des Investors sei nur gesagt hier spricht er von Projekten und heranziehen von Gastronomie. Was wurde eigentlich aus seinem Vorhaben mit dem Hotel am Main mit Biergartenbetrieb ????. Scheinbar hat dieser noch nicht gemerkt das es in Bayern mit der Gastronomie rückläufig ist und diesen Berufsstand heute keiner mehr ausüben will. Sind Sie alle noch nicht in der Realität angekommen oder glauben Sie und der Stadtrat noch an Grimms Märchen. So wird es auch am alten Etwashäuser Bahnhof enden. Viele Versprechungen und außer Hochpreisigen Wohnungen passiert mit dem drum-herum nichts.

Zum letzten Punkt hier, wir benötigen dringend Wohnraum, kann man nur als Beispiel den Leerstand in unsere Nachbarschaft vorzeigen. Hier befinden sich neu renovierte Wohnungen die jetzt schon über zwei Jahre Leerstand vorweisen und in jedem Gebäude sind fast zwei bis drei Wohnungen frei. Sicherlich bei diesem dringenden Wohnbedarf ist bei Leerstand mehr verdient. Auch in den Pressekonferenzen von den Kitzinger Amtsblättern und Werbebroschüren reden Herr XY und Herr XY immer von fehlender Gastronomie, und unseren Gastronomischen Betrieb möchten beide mit Ihrem Bauvorhaben von unserem Grundstück vertreiben, das passt alles nicht mehr in die jetzige Zeit und bezeugt nur noch Heuchelei. Ihnen müsste mittlerweile auch zu Ohren gekommen sein, dass alle nachträglich bebauten Nachbargrundstücke von den neu bezogenen Mietern gegenüber den Gewerbebetrieben mit einer Klagewelle und Beschwerdewelle überschüttet werden. Falls Ihnen das noch nicht bekannt sein sollte können Sie gerne mal im Landratsamt Kitzingen nachfragen. Hier ist die Problematik von den Neubürgern und neu Hinzugezogen Bürgern bekannt.

Auch möchten wir auf das im öffentlichen Baurecht verankerten Rücksichtnahmegebot hinweisen, bei dem es eine Parallele zu dem sog. Verhältnismäßigkeitsgrundsatz des Verfassungsrechtes zu sehen ist. Auch gibt es vom BVerwG einen einprägsamen Leitsatz "Je schutzwürdiger die Stellung dessen ist, auf dem Rücksicht zu nehmen ist, umso mehr kann an Rücksicht verlangt werden. Bsp. § 15/2 Alt. 2 BauNVO: Schutz gegen die sogenannte heranrückende Wohnbebau-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die innerstädtischen Entwicklungspotentiale stehen der Stadt nicht bzw. nur in marginalem Umfang zur Verfügung, da diese Grundstücke / Gebäude in Privatbesitz sind. Daher können diese in der Bilanz der Potentialflächen in Abzug gebracht werden.

Für eine weiterhin positive und stabile demografische Entwicklung ist ein Mindestmaß an Baulandpotential erforderlich. Der Wohnflächenbedarf wurde in der Begründung, Kapitel 1.2 Wohnflächenbedarfsermittlung, detailliert dargelegt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Öffentlichkeit frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf und bei einer weiteren Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf beteiligt.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hieraus ergeben sich im We-

ung. Danach können sich z. B. Gewerbetreibende dagegen wehren, dass durch das heranrückende Wohngebiet Bewohner unter Umständen immissionsschutzrechtliche Ansprüche geltend machen könnten. Hierbei muss sowohl die individuelle Anwendbarkeit (in diesem Fall ein "Gewerbetreibender") wie auch die angemessene Abwägung durch das Rücksichtnahmegebot beachtet werden.

Da sich die Stadt Kitzingen samt Bauamtsleiter und befürwortende Stadträte zu keinerlei Einsicht bewegt, werden wir wie schon angesprochen eine Klage, ggfs. eine Normungskontrollklage in An-

sentlichen die Anforderungen, dass eine Abwägung stattgefunden haben muss, dass alle erforderlichen Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen sein müssen und dass der Ausgleich der Belange sachangemessen erfolgt sein muss. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Soweit im Rahmen der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung abwägungserhebliche Belange mitgeteilt wurden, wurden diese in die Abwägung eingestellt.

Teilweise ergeben sich hieraus Änderungen des Entwurfes, teilweise werden Belange hinter entgegenstehende höher- und gleichwertige Belange zurückgestellt.

Eine Ausprägung der Abwägungsregel ist das sogenannte Gebot der Konfliktbewältigung. Hiernach sind von einem Bebauungsplan die ihm zuzurechnenden „Konflikte“ zu lösen. Die von der Planung berührten Belange sind demnach zu einem gerechten Ausgleich zu bringen (vgl. EZBK/Söfker/Runkel, 143. EL August 2021, BauGB § 1 Rn. 216 mit weiteren Nachweisen). Eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln ist nicht ausgeschlossen. Von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan darf die Stadt Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens im Rahmen der Verwirklichung der Planung sichergestellt oder zu erwarten ist. Ist dies im Rahmen einer Prognose zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan hinreichend sicher abschätzbar, darf dem bei der planerischen Abwägung Rechnung getragen werden.

Das im Abwägungsgebot enthaltene Gebot der Konfliktlösung ist erst verletzt, wenn das durch die Planung hervorgerufenen Problem insbesondere auch im Genehmigungsverfahren ungelöst bleiben würde (vgl. EZBK/Söfker/Runkel, 143. EL August 2021, BauGB § 1 Rn. 215 mit weiteren Nachweisen).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	spruch nehmen.	
04	Öffentlichkeit, Eingang 13.01.2023	Einwendungen
	Bestehende Betriebe wurden bei der Schallprognose nicht mit dem tatsächlichen Lärmpegel gemessen. Hier wurden angrenzenden Betriebe im Bereich Richthofenstraße erst im 2. Anlauf erwähnt und berücksichtigt. Leider wurden hier nicht immer die tatsächlichen Werte gemessen, sondern nur Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden von uns nicht akzeptiert. Wir bestehen auf eine Messung der tatsächlichen Werte, hierfür stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung. Es wird immer noch empfohlen, Schlafräume wegen dem Verkehrslärm von der Nordtangente in Richtung Richthofenstraße zu planen, um den Bewohnern im Sommer ein Schlafen bei offenen Fenstern zu ermöglichen. Leider befinden sich hier bestehende Betriebe mit Kühlaggregaten und Heizungsanlagen, welche auch Nachts Betriebslärm erzeugen. Dieser Betriebslärm wird je nach Jahreszeit täglich von früh morgens bis spät abends produziert, auch an Sonn- und Feiertagen. Hier besteht sehr starkes Konfliktpotential! Im Sinne einer wohlwollenden Nachbarschaft müssen die zukünftigen Bewohner der „Gartenstadt“ über Lärmquellen aus der Nachbarschaft vorab informiert werden.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Der Bebauungsplanentwurf wurde grundlegend überarbeitet und das zuvor ausgewiesene "allgemeine Wohngebiet" wurde das „Urbane Gebiete (MU)“ gem. § 6a BauGB ersetzt. Folglich wurde auch das Schallimmissionsschutzgutachten (Anlage 3, Bericht Nr. 21-056-07 Rev b) erneut angepasst. Die Tages- und Nacht-Orientierungswert für Urbane Gebiete (MU) (ORWTag/ = 63 / ORWNacht 50 dB(A)) werden aufgrund des Verkehrs an der Nordtangente zugewandten Seite der geplanten Gebäude nicht eingehalten. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen „A 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm“ zu entnehmen. Des Weiteren zeigt das Gutachten auf, dass im Süden aus den benachbarten Gebieten keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für MU-Gebiete erfolgen. Infolge des Betriebs dürfen in der nördlichen Nachbarschaft (faktisches Mischgebiet) keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden. D.h. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das bestehende MI-Gebiete bereits eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet und ein Urbanes Gebiet sind vergleichbar; - TA-Lärm für Mischgebiet: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) - TA-Lärm für Urbane-Gebiete (MU): tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A) Damit liegen alle gewerblichen Beurteilungspegel unter den für MU-Gebiet zulässigen Immissionsrichtwerten. Da die Betriebe in einem faktischen Mischgebiet liegen und sich an die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier TA Lärm, Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) halten müssen, wird davon ausgegangen, dass die genehmigten Geräte die Werte nach TA-Lärm einhalten.

Verkehr Durch die schlecht geplante Anbindung an die Nordtangente (rechts rein, rechts raus) wird ein Großteil des Verkehrs über die Richthofenstraße / Heinrich-Fehrer-Straße auf die Nordtangente oder durch das verkehrsberuhigte Etwashausen in Richtung Innenstadt fahren. Hier wird es zu einem Verkehrsaufkommen in der Richthofenstraße kommen, auf welches die Straße wegen Parkplätzen zur Verkehrsberuhigung nicht mehr ausgelegt ist. Des weiteren ist auch zu beobachten, dass an der Auffahrt/Ampel von der Heinrich-Fehrer-Straße Richtung Nordtangente, vermutlich durch eine Fehlplanung, die beiden Auffahrtsspuren nicht breit genug sind. Somit ist die Auffahrt durch jeden Bus und LKW der Links abbiegen will blockiert, sodass man nicht nach rechts abbiegen kann. Diese Ampel wird zuerst für die Rechtsabbieger grün, die dann leider nicht durchkommen, weil die zu schmalen Spuren mit wartenden Bussen oder LKWs zu sind. Bei der geplanten Masse an Wohnungen und dementsprechenden Autos, welche diesen direkten Weg in die Stadt nutzen, ist hier ein Verkehrschaos bei jedem Bus, der an der Ampel wartet vorprogrammiert. Mehrere von so einer Situation ist am Ende des Textes eingefügt. Zitat Abwägungsvorlage zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr 108 vom 17.11.22: <i>„Mit den geprüften Verkehrsbelastungen des Planfalls 3 (Verkehrsführung wie im Bebauungsplan vorgesehen) ergeben sich in der Morgen- und Abendspitzenstunde keine Veränderungen in der Bewertung der Verkehrsqualität der Richthofenstraße. Die sehr gute Verkehrsqualität bleibt bestehen“</i> Diese Aussage stellen wir in Frage, nachdem es sehr oft zu einem Rückstau (u.a. durch LKW/Busse wie auf dem Bild abgebildet) an der Ampel Heinrich-Fehrer-Straße kommt. Dadurch wird es hier aufgrund des zusätzlichen Verkehrs auch in der Schwarzacher Straße/Richthofenstraße zu Behinderungen kommen. Des weiteren vermissen wir im Verkehrsgutach-	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die Anbindungen an die Nordtangente wurde eng mit dem Staatlichen Bauamt in abgestimmt. Das Staatliche Bauamt stimmt lediglich der Fahrbeziehungen „rechts rein“ und „rechts raus“ zu – diese soll durch Beschilderung gesichert werden. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachbesserung erforderlich sein, können durch Umarkierungen die fehlenden Fahrbeziehungen ermöglicht werden. Ausreichende Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Die Detailplanung ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes und erfolgt auf nachgelagerter Ebene. Gemäß dem Verkehrsgutachten (Anlage 6) ist keine Veränderungen in der Bewertung der Verkehrsqualität der Richthofenstraße zu erwarten. Sollte zukünftig eine Verschlechterung der Verkehrssituation ersichtlich werden, ist die Situation neu zu beurteilen und entsprechende Maßnahmen zu treffen. Eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln ist nicht ausgeschlossen. Von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan darf die Stadt Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens im Rahmen der Verwirklichung der Planung sichergestellt oder zu erwarten ist. Ist dies im Rahmen einer Prognose zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan hinreichend sicher abschätzbar, darf dem bei der planerischen Abwägung Rechnung getragen werden. Das im Abwägungsgebot enthaltene Gebot der Konfliktlösung ist erst verletzt, wenn das durch die Planung hervorgerufenen Problem insbesondere auch im Genehmigungsverfahren ungelöst bleiben würde (vgl. EZBK/Söfker/Runkel, 143. EL August 2021, BauGB § 1 Rn. 215 mit weiteren Nachweisen).
---	--

	ten, die Schwertransporte der Firma XY, welche mehrmals im Jahr zu Verkehrsbehinderungen mit Straßensperrungen im Bereich Heinrich- Hupp- mann-Straße, Heinrich-Fehrer-Straße, Schwarza- cher Straße und Richhofenstraße führen.	
	Anzahl an Autos Leider muss man auch feststellen das die Stadt Kitzingen bei vergangenen größeren Bauvorha- ben die Anzahl der Autos pro Wohneinheit unter- schätzt hat. Eine realistische Zahl ist mindestens zwei Autos pro Wohneinheit, zusätzlich noch Gästeparkplät- ze. Durch die schlechte, bzw. nicht vorhandene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr an diesem Bauprojekt sind hier fast alle Bewohner auf ein Auto angewiesen, auch ein geplantes Car- Sharing Projekt wird hier wenig Erfolg bringen. Des weiteren steht auch noch die Frage im Raum, müssen durch Car Sharing eingesparte Parkplätze, bei Ablauf des Car Sharing Vertrages nachgerüstet werden? Hier kann man davon ausgehen das die kom- plette Richtofenstraße als Gästeparkplatz zum Nachteil der Anwohner und der Betriebe (Zuge- parkte Einfahrten und Zufahrten) missbraucht wird. <i>Zitat Abwägungsvorlage zum Vorentwurf Bebau- ungsplan Nr 108 vom 17.11.22:</i> <i>„Die Stadt Kitzingen legt Wert darauf, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Pla- nungsgebiet hergestellt wird,“</i> Leider trifft diese Aussage nicht zu, an anderen Neubauprojekten ist nach der Fertigstellung ein akuter Parkplatzmangel, zum Nachteil der Land- wirtschaftlichen Betriebe entstanden. Hier werden rücksichtslos Grundstückseinfahrten zugeparkt.	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Abweichend von den Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Gara- gen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind im Plangebiet 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Somit müssen gem. dem Bebauungsplan (Fest- setzung A 4.2.5) mehr Stellplätze errichtet werden als im GaStellV gefordert sind. (GaStellV fordert nur 1 St. je WE). Für gewerbliche und sonstige Nutzungen sind Stellplätze weiterhin gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen. Die Reduzierung der Stellplätze durch CarSha- ring-Stellplätze ist nur ein Angebot für die zukünf- tigen Bauträger. Durch das Angebot kann Flä- chenversiegelung und das Verkehrsaufkommen reduziert werden. Im Hinblick auf die Verkehrswende ist der in der Zukunft mit weniger Individualverkehr zu rech- nen. Dementsprechend wird mit der Möglichkeit der Reduzierung der Stellplätze vorausschauend geplant. Zudem ist es nur eine sehr geringe Re- duzierung der normalerweise geforderter Stell- plätze. Alle Stellplätze sind auf privaten Verkehrsflächen sowie in dem Urbanen Gebiet herzustellen, so- dass private, aber auch Besucherparkplätze ge- ordnet innerhalb des Plangebietes untergebracht werden können. Innerhalb des Planungsgebietes stehen somit voraussichtlich ausreichend Stell- plätze zur Verfügung, sodass nicht mit einer Zu- nahme des ruhenden Verkehrs in der Richthofen- straße zu rechnen ist.
	Zufahrt zum Betrieb Unser Betrieb hat auf der Rückseite gegenüber dem Bahnhofsgebäude noch einen Zugang für Material und Heizöllieferungen. Dieser Zugang war über die „Bahnstraße“ ohne Probleme mög-	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Sofern kein rechtlich gesichertes Zufahrtsrecht besteht, besteht auch kein Anspruch auf die Zu- fahrt über die private Fläche. Die Zufahrtsmöglichkeit / Anliefermöglichkeit zu

lich. Leider soll laut den aktuellen Plänen die Straße verschwinden und die Zufahrt ist nicht mehr vorhanden. Somit ist z.B. eine Heizöllieferung für unsere Gewächshäuser nicht mehr möglich.

Hierzu noch der Hinweis der DB Services Immobilien GmbH NL München:

„Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns- auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlageverantwortlichen erfolgen“

Basis für unser Handeln hier ist das Gewohnheitsrecht.

dem Betrieb auf der Rückseite gegenüber dem Bahnhofsgebäude muss mit dem zukünftigen Eigentümer über Privatrecht geklärt werden.



Auffahrt Nordtangente, des Öfteren blockieren Busse oder LKWs beide Spuren und sorgen für Rückstau, dieser Faktor wird beim Verkehrsgutachten vermisst.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Gemäß Verkehrsgutachten (Anlage 6) sind keine Veränderungen in der Bewertung der Verkehrsqualität der Richthofenstraße zu erwarten. Sollte zukünftig eine Verschlechterung der Verkehrssituation ersichtlich werden, ist die Situation neu zu beurteilen und entsprechende Maßnahmen sind zu treffen.

Zukunftssicherung der Betriebe Zusammenfassend sei gesagt: Wird das Wohngebiet so kommen wie beschrieben, wird es zu Nutzungskonflikten kommen, welche beide Parteien belasten und unser Betrieb wird in ein paar Jahren nicht mehr existieren können. Auch wenn man in der Main Post 18.11.2022 liest: <i>„Einen dritten Knackpunkt sprach Herr XY (Bayernpartei) an, als er eine Zukunftssicherung für die angrenzenden Betriebe wie Partyservice, Dachdecker und Gärtner verlangte. Tatsächlich sorgen sich die Firmen im Umfeld, die neuen Bewohner könnten sie verklagen, wenn sie sich durch den Betriebsablauf gestört fühlen könnten. Oberbürgermeister XY (CSU) lehnte sich in diesem Punkt aus dem Fenster, als er zwei Mal sagte: "Daran werde ich mich messen lassen." Der Standpunkt der Verwaltung: Da die Unternehmen zuerst da waren, genießen sie Bestandsschutz, was auch für die von ihnen ausgehenden Emissionen, also Lärm- oder Geruchsbelästigungen, gelte.“</i> Leider haben wir bis heute keine Maßnahme zum Schutz der bestehenden Betriebe um das geplante Wohngebiet festgestellt. Auf solche mündliche Aussagen können wir uns leider nicht verlassen.	<u>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</u> Infolge der Ausweisung und Nutzung als Urbanes Gebiet ist keine Verschärfung der bestehenden Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erforderlich.
---	---