

# **Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für eine Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 6840 in der Gemarkung Kitzingen**

## **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Stand 06. Februar 2018

### **1. Beteiligte**

Die öffentliche Auslegung der Planung in der Fassung vom 30. Juli 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09. Dezember 2017 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Kitzingen bekannt gemacht und fand im Anschluss in der Zeit vom 18. Dezember 2017 bis 22. Januar 2018 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 15. Dezember 2017 am Verfahren beteiligt. Es wurden die folgenden 32 Stellen angeschrieben und um Äußerung gebeten. Rückmeldefrist war der 22. Januar 2018.

- |                                                                  |                                                             |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1. Amt für ländliche Entwicklung                                 | 23. Regierung von Unterfranken –<br>Sachgebiet 34 Städtebau |
| 2. Amt für Digitalisierung, Breitband und<br>Vermessung Würzburg | 24. Regionaler Planungsverband Region<br>Würzburg           |
| 3. Bayerische Regionaleisenbahn GmbH                             | 25. Staatliches Bauamt Würzburg                             |
| 4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege                       | 26. Stadt Dettelbach                                        |
| 5. Bayernwerk AG                                                 | 27. Stadt Kitzingen – Amt 3 Rechts- und<br>Ordnungsamt      |
| 6. Bund Naturschutz in Bayern e.V.                               | 28. Stadt Kitzingen – SG 60 Bauverwaltung                   |
| 7. DB Services Immobilien GmbH                                   | 29. Stadt Kitzingen – SG 63 Tiefbau                         |
| 8. Deutsche Telekom Technik GmbH                                 | 30. Stadt Mainbernheim                                      |
| 9. Eisenbahnbundesamt                                            | 31. Stadt Ochsenfurt                                        |
| 10. FWF Fernwasserversorgung Franken                             | 32. Stadtheimatpfleger Kitzingen                            |
| 11. Freiwillige Feuerwehr Kitzingen                              | 33. Uniper Kraftwerke GmbH                                  |
| 12. Gemeinde Großlangheim                                        | 34. VGem. Iphofen – Gem. Rödelsee                           |
| 13. Gemeinde Schwarzach                                          | 35. VGem. Kitzingen – Gem. Sulzfeld                         |
| 14. Handwerkskammer für Unterfranken                             | 36. VGem. Kitzingen – Gem. Biebelried                       |
| 15. Industrie- und Handelskammer                                 | 37. VGem. Kitzingen – Gem. Albertshofen                     |
| 16. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.                    | 38. VGem. Kitzingen – Gem. Buchbrunn                        |
| 17. Landratsamt Kitzingen – SG Stadtplanung                      | 39. VGem. Kitzingen – Gem. Mainstockheim                    |
| 18. Landratsamt Kitzingen – Kreisbrandrat                        | 40. VGem. Marktbreit – Gem. Marktsteft                      |
| 19. Licht- Kraft- und Wasserwerke Kitzingen                      | 41. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg                      |
| 20. N-Energie GmbH                                               |                                                             |
| 21. PLEdoc GmbH                                                  |                                                             |
| 22. Regierung von Unterfranken –<br>Höhere Landesplanungsbehörde |                                                             |

Aufgrund eines Hinweises in einer Stellungnahme wurde nachträglich am 11. Januar 2018 auch das Luftamt Nordbayern bei der Regierung von Mittelfranken beteiligt.

### **2. Gesamtabwägung**

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungszeit keine Stellungnahmen ein.

Seitens der Behörden und der TÖB gingen insgesamt 24 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein, von denen in 18 Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In 6 Schreiben wurden Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Diese wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen bzw. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Belange oder Bedenken, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht.

### **3. Zusammenfassende Darstellung der einzelnen Stellungnahmen**

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

#### **1. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde**

##### **Schreiben vom 10.01.2018**

1. Es werden keine Einwände erhoben.
2. Die Planung trägt dem Grundsatz 5.1. LEP zur Förderung der Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft Rechnung.
3. Es wird empfohlen, auf Grund der Lage im Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Kitzingens auch das Luftamt Nordbayern zu beteiligen.

##### **Würdigung der Bauleitplanung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Luftamt Nordbayern wurde per E-Mail und Brief vom 11. Januar 2018 nachträglich beteiligt.

##### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **2. Luftamt Nordbayern bei der Regierung von Mittelfranken**

##### **E-Mail vom 15.01.2018**

1. Bedenken werden nicht vorgebracht.
2. Es besteht ein Vorbehalt, hinsichtlich der formal im Bauverfahren erforderlichen Zustimmung nach § 17 LuftVG auf Grund der Lage im Bauschutzbereich für den Flugplatz Kitzingen. Für die Zustimmung muss Einvernehmen mit der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH hergestellt werden. Sollte die DFS aus nicht erfindlichen Gründen das Vorhaben ablehnen, kann die Zustimmung nicht erteilt werden.  
Im Rahmen der Bauvoranfrage kann die luftrechtliche Zustimmung über das Luftamt Nordbayern durch Vorlage bei der DFS -kostenpflichtig- zum Ausschluss der geringen Unwägbarkeiten geklärt werden. Die maximale Höhe des Erweiterungsbaus ist hierbei verbindlich festzulegen.

##### **Würdigung der Bauleitplanung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zwischen SG Bauleitplanung und dem Luftamt wurde telefonisch am 23. Januar 2018 Kontakt aufgenommen und das weitere Vorgehen besprochen. Für den Bebauungsplan werden keine grundsätzlichen Bedenken gesehen. Im nächsten Schritt sollte (vorbehaltlich des Beschlusses des Bebauungsplans) der Bauantrag bzw. die Bauvoranfrage an das Luftamt Nordbayern geleitet werden. Die Stelle kümmert sich dann um die weitere Abstimmung mit der DFS.

##### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **3. Licht- Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH**

##### **Schreiben vom 15.01.2018**

1. [...] Es ist insbesondere darauf zu achten, dass bau- und betriebsbedingte Handlungsweisen keine negativen Einflüsse auf die vorhandene Versorgungsleitung nehmen.
2. Löschwasserleitungen, die über die hydraulischen Leistung des bestehenden / zukünftigen Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sind sie vom jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.

3. Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden.

#### **Würdigung der Bauleitplanung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden als textliche Hinweise unter“ 5. Versorgungsleitungen“ im Bebauungsplan aufgenommen und an den Grundstückseigentümer als Bauherrn weitergeleitet.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

#### **Schreiben vom 22.01.2018**

1. Wasserversorgung:
  - a. Von der Planung ist kein Trinkwasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG)) zu beachten.
  - b. Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.
  - c. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Der Anschluss an das Ortsnetz ist mit dem Wasserversorger (LKW Kitzingen) abzustimmen.
2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz:
  - a. Sämtliche Bestandsgebäude sind an das Kanalnetz der Stadt Kitzingen angeschlossen. Die geplante Neubebauung mit Hotel soll ebenfalls an die bestehende Mischwasserkanalisation der Stadt Kitzingen angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird der Zentralkläranlage der Stadt Kitzingen zugeleitet. Es wird damit eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserbeseitigung, was das Schmutzwasser anbelangt, sichergestellt. Der Planbereich wird nach den textlichen Erläuterungen im Trennsystem entwässert. Dies entspricht den Anforderungen nach § 55 (2) WHG.
  - b. Bei der abwassertechnischen Erschließung ist zu prüfen, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere ist zu prüfen, ob der Planbereich in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist.
  - c. Es 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.
3. Niederschlagswasser:
  - a. Im Planbereich anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser sollte ortsnah versickert werden. Der Versiegelungsgrad sollte auf das notwendige Maß minimiert werden. Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser sollte nicht mit häuslichem Abwasser vermischt und nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sollte angestrebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen.

- b. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Nach der Begründung zum Bebauungsplan gilt die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Oberflächenwasser über das RRB in den südlich verlaufenden Bimbach, Gewässer III. Ordnung, bis zum 31.12.2020. Es ist zu prüfen und nachzuweisen, inwieweit das vorhandene Trennsystem noch den aktuellen Regeln der Technik entspricht. Dabei sind die einschlägigen Regelwerke (insbesondere: DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 138, A 117) zu beachten.
  - c. 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.
4. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen:
- a. Nach der Begründung zum Bebauungsplan wurde für das Gebiet des ehem. Richthofen Circle eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Nach dem Schlussbericht vom 23.10.2007 besteht kein Altlastenverdacht für den Wirkungspfad Boden – Gewässer. Der Planbereich wurde aus dem Altlastenverdacht entlassen und ist somit nicht mehr Bestandteil des Altlastenkatasters. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen ggf. belasteter Aushub anfallen kann, der nach den Vorgaben der LAGA M20 zu untersuchen und zu verwerten ist.

#### **Würdigung der Bauleitplanung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Wasserversorgung:

Die Hinweis a) bis c) zu den Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes wird im Bebauungsplan unter den textlichen Hinweisen „4. Wasserversorgung“ aufgenommen.

Zu 2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz:

Der Hinweis a) zum Abwassersystem wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis b) zur Leistungsfähigkeit des Abwassersystems mit seinen Sonderbauwerken wird an den Grundstückseigentümer und Bauherrn weitergeleitet. Der Hinweis wird nicht im Bebauungsplan aufgenommen, da das System an sich nicht von der Änderung des Bebauungsplans betroffen ist, und der Betrieb dessen nicht den Bebauungsplan berührt. Die Leistungsfähigkeit des Anschlusses ist im Bauantrag nachzuweisen.

Der Hinweis c) zur Vermeidung von Fremdwasserzufluss ins Abwassersystem wird als Textlicher Hinweis 3.4 im Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3. Niederschlagswasser:

Hinweis a) zur Versickerung wird im Bebauungsplan unter den Textlichen Hinweisen „3.1 und 3.3 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Abwasser“ mit aufgenommen.

Hinweis b) zum Regenrückhaltebecken wird an den Grundstückseigentümer und Bauherrn weitergeleitet. Der Hinweis wird nicht im Bebauungsplan aufgenommen, da das Regenrückhaltebecken an sich nicht von der Änderung des Bebauungsplans betroffen ist, und der Betrieb dessen nicht den Bebauungsplan berührt.

Hinweis c) zur Erschließung wird nicht übernommen, da das Grundstück bereits erschlossen ist und im Bebauungsplan bereits unter dem textlichen Hinweis 3.3 darauf verwiesen wird, dass eine Wasserrechtliche Erlaubnis für Anlagen ab 1.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu beantragen sei.

Zu 4. Altlasten:

Der Hinweis wird im Bebauungsplan unter den Textlichen Hinweisen „8.2. Altlasten“ ergänzt.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## 5. Landratsamt Kitzingen

### Schreiben vom 24.01.2018

#### 1. ÖPNV

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Die ÖPNV-Erschließung ist mit der vorhandenen Bushaltestelle gegeben. Mit dem geplanten Ausbau der ST 2272 im Kreuzungsbereich ConneKT – Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit einem Kreisverkehr soll auch eine ÖPNV-Haltestelle gebaut werden, um die Erschließung mit dem Linienverkehr sicherzustellen.

#### 2. Gesundheitsamt

Einwände gegen das Vorhaben werden nicht erhoben. Hinweise:

- a. Das Gesundheitsamt schließt sich der Empfehlung aus den textlichen Festsetzungen der Stadt Kitzingen zum Bebauungsplan Nr. 104 (in der Fassung vom 26.02.2015) an, in welcher unter II. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 empfohlen wird, dass Schlafräume und sonstige Aufenthaltsräume die überwiegend während der Nachtzeit (22-6 Uhr) genutzt werden, möglichst auf der lärmabgewandten Seite nach Norden bzw. in Richtung Wald angeordnet werden. Im Weiteren bitten wir, die Ausführungen der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge vom 28.07.2017 zu berücksichtigen.
- b. In den textlichen Festsetzungen der Stadt Kitzingen zum Bebauungsplan Nr. 104 (in der Fassung vom 26.02.2015) ist unter IV. Nachrichtliche Hinweise Nr. 6 Altablagerungen / Altlasten beschrieben, dass das Gelände um den Richthofen Circle nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Gewässer entlassen wurde und nicht mehr Bestandteil des Altlastenkatasters ist.

Nachdem eine Umnutzung des Plangebietes - die eine zum Teil landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung auch durch Haus- und Kleingarten und den Anbau von Nahrungspflanzen zur Folge hat - erfolgt, werden entsprechende Bodenuntersuchungen nach der BBodSchV notwendig. Laut den Ausführungen der Stadt Kitzingen sind Eingriffe in das Erdreich durch den Bauherren dem Landratsamt Kitzingen anzuzeigen. Das Gesundheitsamt Kitzingen ist bei diesem Verfahren – soweit erforderlich – zu beteiligen.

#### 3. Technischer Umweltschutz

Die Änderung ist fachlich ohne Belang.

#### 4. Untere Naturschutzbehörde

Die „Festsetzungen zum Ausgleich, zur Grünordnung und zum Artenschutz“ (Punkt 9., 10., 11.) können die negativen Veränderungen weitgehend kompensieren. Sie sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes umzusetzen und zu überwachen.

Wichtig ist auch die Vorschrift des § 39 Abs. 5 BNatSchG, dass Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze (außer Bäume) nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden dürfen. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind in einem Hausgarten im Sommerhalbjahr nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt.

#### 5. Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Die zusätzliche Versiegelung von Flächen hat Auswirkungen auf das Regenklärbecken, die zu überprüfen wären. Dies könnte vermieden werden, wenn für das neue Gebäude z. B. eine Zisterne mit Rückhaltewirkung errichtet würde.

### **Würdigung der Bauleitplanung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2a)

Die Empfehlung zur Anordnung der Schlafräume innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 1 wurde auch in der Fortschreibung des Bebauungsplans übernommen und hat somit weiterhin Bestand. Gleiches gilt als Anlage des Bebauungsplans für das Schallgutachten des Büros Sorge.

Zu 2b)

Wie dem Umweltbericht zur Fassung des Bebauungsplans vom 26.02.2015 zu entnehmen, bestätigte sich laut dem Bodengutachten des Büros Roos Geo Consult vom 23.10.2007 der Altlastenverdacht nicht. Weitere Untersuchungen seien im Sinne einer Phase IIb-Untersuchung nicht notwendig.

Bei der Erstellung eines neuen Bodengutachtens wird das Gesundheitsamt Kitzingen beteiligt.

Zu 4)

Der Hinweis, dass Hecken, lebende Zäune und Gebüsche und andere Gehölze außer Bäumen nur im Winterhalbjahr abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden dürfen, wird als textliche Festsetzung 10.1 ergänzend aufgenommen.

Durch diese Ergänzung bleiben die wesentlichen Grundzüge der Planung unverändert. Der Grundstückseigentümer wurde über diese Ergänzung informiert und stimmt dieser zu. Somit ist eine Neuauslage des Bebauungsplans nicht notwendig.

Zu 5)

Der Hinweis, dass durch die Erweiterungsbebauung zusätzliche Versiegelung entsteht wird zur Kenntnis genommen. Dem Bauherr wird empfohlen, zu prüfen, ob eine Regenwasserzisterne errichtet werden kann.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung 10.1 wird um den Passus zum Gehölzbeschnitt ergänzt.

## **6. Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Nürnberg**

### **Schreiben vom 22.01.2018**

1. Die Belange des EBA werden nicht berührt, es bestehen somit keine Bedenken.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die an das Grundstück angrenzende Bahnstrecke an die DRE Deutsche Regionaleisenbahn GmbH verpachtet ist und empfohlen die DRE zu beteiligen.

### **Würdigung der Bauleitplanung**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die DRE wurde über ihre Tochtergesellschaft BRE Bayerische Eisenbahn GmbH. Die BRE teilte mit, dass sie die Strecke nicht mehr betreibt und deshalb im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt werden muss.

### **Beschlussvorschlag**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.