

**Bebauungsplan Nr. 104
mit integriertem Grünordnungsplan
„Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit
angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“**

Stadt Kitzingen

**Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden**

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 30.06.2011

Bearbeitung:
SCHIRMER | Architekten & Stadtplaner
Huttenstraße 4
97072 Würzburg
Dipl.-Ing. (FH) Marc-Christian Knoblich

Inhalt

1 Allgemeine Grundlagen

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1 Offengelegte Planunterlagen

2.2 Stellungnahmen und Abwägung

3 Beteiligung der Behörden

3.1 Beteiligte Behörden und sonstige
Träger öffentlicher Belange

3.2 Versandte Dokumente

3.3 Stellungnahmen und Abwägung

3.4 Beteiligte Behörden und sonstige Träger
öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

1 Allgemeine Grundlagen

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in der Sitzung vom 25.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ und die damit einhergehende 38. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen, 29. Änderung - genehmigt von der Regierung von Unterfranken am 18.08.2010 - beschlossen.

Verfahrensgemäß wurden die Öffentlichkeit, die Behörden und die Träger öffentlicher Belange frühzeitig unterrichtet und an der Planung beteiligt. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit in schriftlicher Form Stellung zum o.g. Verfahren zu nehmen. Die geäußerten Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt und eingearbeitet.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1 Offengelegte Planunterlagen

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB unter Berücksichtigung der frühzeitigen Behördenbeteiligung offen gelegt. Folgende Dokumente lagen im Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Kitzingen vom 21.03.2011 bis 22.04.2011 offen aus und wurden auf der Webpräsenz der Großen Kreisstadt Kitzingen veröffentlicht:

- 1 Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel mit textlichen Festsetzungen“ in der Fassung vom 01.03.2011
- 1 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 in der Fassung vom 01.03.2011
- 1 29. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.03.2011
- 1 Begründung zur 29. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.03.2011
- 1 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 in der Fassung vom 17.02.2011

Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der Tageszeitung "Die Kitzinger" vom 14.03.2011 hingewiesen. Der Öffentlichkeit wurde vom 21.03.2011 bis 22.04.2011 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

2.2 Eingegangene Stellungnahmen:

Es sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ eingegangen.

3 Beteiligung der Behörden

3.1 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2011 über die erneute Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ unterrichtet worden:

- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg

- Bayerische Regionaleisenbahn - BRE GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisverband Kitzingen
- DB Services Immobilien GmbH - Immobilienbüro Nürnberg
- Deutsche Telekom AG - T-Com, T NL Bayreuth BBN 25
- Freiwillige Feuerwehr Stadt Kitzingen - Herr Feuerwehrkommandant Scherer
- Gemeinde Großlangheim
- Gemeinde Schwarzach - Gemeinde Hörblach
- Giltholzgemeinschaft Kitzingen - Herr Günter Schwab
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Landratsamt Kitzingen (mit der Bitte um Verteilung an die Fachstellen im Haus (SG Wasserrecht, SG Bodenschutz, Herrn Kreisbrandrat Roland Eckert, Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde)
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Unterfranken - Sachgebiet Städtebau, Herr Wägelein
- Regierung von Unterfranken - Gewerbeaufsichtsamt Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Staatliches Forstamt Wiesentheid
- Stadt Kitzingen - SG 63 Tiefbau
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatpfleger - Dieter Bilz
- Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München - Luftamt Nordbayern -

3.2 Versandte Dokumente:

Die folgenden Dokumente wurden den oben genannten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange postalisch zugesandt:

- 1 Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel mit textlichen Festsetzungen“ in der Fassung vom 01.03.2011
- 1 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 in der Fassung vom 01.03.2011
- 1 29. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.03.2011
- 1 Begründung zur 29. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.03.2011
- 1 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 in der Fassung vom 17.02.2011
- 1 Formblatt zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

Die Planunterlagen wurden neben der postalischen Zusendung auf der Webpräsenz der Großen Kreisstadt Kitzingen veröffentlicht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde bis 22.04.2011 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlagen gegeben.

3.3 Stellungnahmen und Abwägung:

Die Stellungnahmen, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betreffs der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ eingegangen sind, sind in folgender Tabelle zusammengestellt und abgewogen. Da die Stellungnahmen teilweise auf die wesentlichen Inhalte zusammengefasst wurden liegen die Originalbriefe der Abwägung als Anlage bei.

Nr	Datum	Behörde / TOB	Stellungnahme	Abwägung
1	10.03.2011	Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern -	<p>Die Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - verweist auf Ihre Stellungnahme vom 31.01.2011:</p> <p><i>Die Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - erhebt gegen den o. a. Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Für konkrete Baumaßnahmen wird auf das Vorhandensein eines militärischen Bauschutzbereiches hingewiesen. Insofern wird gebeten, die Wehrbereichsverwaltung Süd im konkreten Bauverfahren zu beteiligen.</i></p> <p><i>Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme nur die Lagebeziehung des Planungsgebietes zu bestehenden oder geplanten zivilen Flugplätzen berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben die Belange von Militärflugplätzen sowie von etwaigen sonstigen fliegerisch genutzten Geländen, die keinen Rechtsstatus als Flugplatz im Sinne des § 6 Luftverkehrsgesetz haben (z. B. Landeflächen für Rettungshubschrauber an Krankenhäusern). Insofern wird gebeten, sich an die Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München als zuständige Luftfahrtbehörde, bzw. an den jeweiligen Träger eines evtl. betroffenen Krankenhauses zu wenden. Ferner bleiben die Belange des militärischen Flugbetriebes und der Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen unberücksichtigt. Zuständig ist hierfür das Amt für Flugsicherung der Bundeswehr, bzw. das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung in Langen.</i></p>	Die Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München - Luftamt Nordbayern - wurde im Verfahren beteiligt (vgl. Ziff. 8). Weitere Träger betreffend der Flugsicherung wurden nicht beteiligt, da die geplanten baulichen Vorhaben in ihrer Höhenentwicklung keine Einflugszonen beeinträchtigen.
2	14.03.2011	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat A IV	<p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, durch die o. g. Planung nicht berührt. Sofern in Zukunft innerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen an Baudenkmalern (in Neubaugebieten können u. U. Flurdenkmäler betroffen sein) oder in unmittelbarer Nähe davon durchgeführt werden, bittet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört zu werden.</p> <p>Die archäologische Denkmalpflege nimmt zu der vorgelegten Planung gesondert Stellung.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Folgender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Denkmalschutz aufgenommen: „Bei Maßnahmen an Bau- und Flurdenkmälern und deren unmittelbarer Nähe, soll das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört werden.“</p>
3	16.03.2011	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat B IV	Nach bisherigem Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schloss Seehof) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Die Absätze 1-2 des Art. 8 DSchG sind im Schreiben abgedruckt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein textlicher Hinweis über die Meldepflicht auftretender Funde von Bodenaltertümern ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans.
4	17.03.2011	Dieter Bilz, Stadtheimatpfleger	Da denkmalpflegerische Belange nicht berührt werden kamen keine Äußerungen diesbezüglich. Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen.	zur Kenntnis genommen

Nr	Datum	Behörde / TOB	Stellungnahme	Abwägung
5	17.03.2011	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	<p>Gegen den o. g. Bebauungsplan-Entwurf Nr. 104 sowie der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 20.02.2011 - Az. LD-B - A 4622 - zum Vorentwurf verwiesen:</p> <p><i>Der Bebauungsplan Nr. 104 liegt im Flurbereinigungsgebiet Etwashausen. Die Unterlagen zur Berichtigung des Katasters und des Grundbuches wurden bereits abgegeben. Die aktuellen Flurstücks- und Eigentümerdaten sind beim Vermessungsamt bzw. beim Grundbuchamt zu erhalten.</i></p>	Zur Kenntnis genommen.
6	22.03.2011	Regierung von Unterfranken - Gewerbeaufsichtsamt -	<p>Im o.g. Planungsgebiet befinden sich keine Sprengstofffläger sowie keine Steinbrüche, in denen Material durch Sprengen gewonnen wird.</p> <p>Belange der Gewerbeaufsicht werden deshalb nicht berührt.</p>	zur Kenntnis genommen
7	25.03.2011	Staatliches Bauamt Würzburg	<p>im Nachgang zur Besprechung vom 11.03.2011 bzgl. der Erschließung des Sondergebietes Freizeit und Reitsport mit angegliederten Wohnen und Tagungshotel können wir Ihnen folgendes mitteilen:</p> <p>Bei der Erschließung des o. g. Sondergebietes handelt es sich weder um eine Einmündung von einem Hauptwirtschaftsweg noch um eine stärker belastete Grundstückszufahrt im herkömmlichen Sinn. Dies ist unserer Einschätzung nach bereits durch die unterschiedliche Nutzung (Reitanlage, Tagungshotel, Gastronomie und Wohnbebauung) erkennbar. Auch kann die weitere Entwicklung von uns derzeit nicht eingeschätzt werden.</p> <p>Die St 2272 Richtung Großlangheim stellt eine regionale Verbindung im Straßennetz dar und ist somit der Straßenkategorie All zuzuordnen. Der DTV aus dem Jahr 2005 beträgt 7877 Kfz/24h. Aus der Tabelle 7 der RAS-K-1 ergibt sich somit die Knotenpunktsform „1“ (Linksabbiegestreifen mit Verzögerungsstrecke und geschlossener Einleitung). Selbst aus der Tabelle 8 (gültig für Hauptwirtschaftswege und stärker belastete Grundstückszufahrten) ergibt sich unter Berücksichtigung dass die Linksabbiegeverkehrsstärke $q_L \geq 20$ Kfz/24h beträgt die Form „2“ (Linksabbiegestreifen ohne Verzögerungsstrecke).</p> <p>Auch aus der gesamten Streckencharakteristik zeigt sich, dass zukünftig sämtliche Einmündungen einen Linksabbiegestreifen erhalten (Planung der Stadt zur Nordtangente BA III b).</p>	<p>in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg, der Stadt Kitzingen und Herrn Maier wurde H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG - JBG - mit der Detailplanung beauftragt. Die Linksabbiegespur wird gemäß Knotentyp II gem. RAS-K-1 ohne Verzögerungsstreifen unter Berücksichtigung der Planungen zur „Nordtangente BA III b“ geplant.</p> <p>Die öffentlich rechtliche Erschließung von Staatsstraße 2272 über das Bahngleis auf das Gelände des Richthofen Circle wird durch öffentliche Widmung laut Stadtratsbeschluss vom 14. April 2011 sichergestellt.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Regelungen zur Planung und zum Ausbau der Linksabbiegespur werden innerhalb des städtebaulichen Vertrages, Teil II, geregelt.</p>

Nr	Datum	Behörde / TOB	Stellungnahme	Abwägung
7	25.03.2011	Staatliches Bauamt Würzburg	<p>Grundsätzlich tragen Linksabbiegestreifen maßgeblich zur Verkehrssicherheit bei, da die Fahrzeuge außerhalb der durchgehenden Fahrstreifen warten und durchfahrende Fahrzeuge an den wartenden Abbiegern ungehindert vorbeifahren können.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen halten wir die Forderung gemäß unserer Stellungnahme vom 02.02.2011 mit AZ S32-4622-18885 weiterhin aufrecht. Lediglich die Angabe Knotentyp II gem. RAS-K-1 mit Verzögerungstreifen wird von uns insoweit korrigiert, dass der Verzögerungstreifen entfallen kann. Die Forderung der geschlossenen Einleitung halten wir aus Gründen der Verkehrssicherheit und der besseren Erkennbarkeit für notwendig.</p> <p>Kostenträger für den Ausbau der Einmündung sowie der Linksabbiegespur der St 2272 ist der Maßnahmeträger gemäß § 14 Abs. 4 BayStrWG. Die Kosten für die Erneuerung und Unterhaltung der Mehrfläche für die Linksabbiegespur sind dem Baulasträger in einer einmaligen Zahlung abzulösen. Für die Zufahrt ist entweder eine private Sondernutzungserlaubnis für Zufahrten mit uns abzuschließen oder die Stadt Kitzingen übernimmt die Baulast der Zufahrt durch Widmung zur öffentlichen Gemeindestraße. Aus unserer Sicht ist die Widmung zur öffentlichen Gemeindestraße wünschenswert. Auch für eine eventuell spätere Nutzungsänderung des Sondergebietes besteht dann keine Erfordernis, die Erschließung vertraglich neu zu regeln.</p> <p>Für die Anlage der erforderlichen Linksabbiegespur ist eine Planung durch ein Fachbüro zu erstellen. Wir weisen darauf hin, dass für den Abschnitt eine Planung „Nordtangente BA III b“ von der Stadt Kitzingen existiert.</p>	
8	08.04.2011	Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München	<p>Zum o.a. Vorhaben wird auf die Ausführungen vom 22.02.2011 (Bezug 2) verwiesen. Änderungen oder Ergänzungen haben sich dazu nicht ergeben.</p> <p><i>Rechtlich besteht für den US-Flugplatz zwar ein Bauschutzbereich nach §§ 12 und 13 Luftverkehrsgesetz, da der Flugplatz militärisch jedoch nicht mehr genutzt wird, bestehen keine Einwände gegen die o. a. Planungen.</i></p>	zur Kenntnis genommen

Nr	Datum	Behörde / TOB	Stellungnahme	Abwägung
9	08.04.2011	IHK Würzburg-Schweinfurt	<p>Zum genannten Vorhaben wurde am 15.02.2011 die Stellungnahme abgegeben. Darüber hinaus werden keine weiteren Bedenken geäußert.</p> <p><i>Aus den verschickten Unterlagen geht hervor, dass die Stadt Kitzingen plant, ein Sondergebiet, zum Zwecke der Freizeitnutzung und Reitsport, mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel, auszuweisen.</i></p> <p><i>Die Flächenausweisung richtet sich nach den Zielen der Regionalplanung, die darauf ausgerichtet sind, die Lebens- und Arbeitsbedingungen in den Regionen zu verbessern.</i></p> <p><i>Grundsätzlich befürwortet und fördert die IHK Würzburg-Schweinfurt die Ansiedlung und Ausweitung von Betrieben, die zur Stärkung der Funktionsfähigkeit von Mittelzentren dienen. Im konkreten Fall stellt sich allerdings die Frage, ob der ausgewählte Standort, für die Errichtung eines Tagungshotels (einschließlich Wohnnutzung) sowie einer Reitsportanlage, geeignet ist.</i></p> <p><i>Wie aus den Unterlagen hervorgeht, befinden sich in der näheren Umgebung mehrere zur gewerblichen Entwicklung vorgesehene Gebiete. Dies sind die Areale der ehemaligen Harvey Barracks ca. 200m südlich mit angegliedertem, derzeit ungenutztem Flugplatz in ca. 750m Entfernung, das Industriegebiet mit bestehender Gießerei ca. 300m südwestlich und das westlich gelegene, als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesene, Areal Großlangheimer Straße Nord.</i></p> <p><i>Unter Berücksichtigung der Charakteristik der räumlichen Umgebung, können durch die Ausweisung des „Sondergebietes Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ Konfliktsituationen, ausgelöst durch erhöhte Schallimmissionswerte im gewerblichen Umfeld, entstehen. Dieser Umstand kann für die angrenzenden Unternehmen zu wirtschaftlichen Einschränkungen und für ein Tagungshotel (Wohnnutzung) zu einer Minderung der Qualität von Arbeitsbedingungen führen.</i></p> <p><i>Wir möchten Sie daher bitten, die aufgeführten Hinweise zur Planung, in die Standortwahl und Projektierung einzubeziehen.</i></p>	<p>Die gegebenen Hinweise sind bei der Standortwahl des Sondergebietes berücksichtigt worden.</p> <p>Zu den Gewerbe- und Reitsportanlagen im bebauten Bereich nördlich der Bahnlinie Kitzingen-Gerolzhofen, liegt ein Schallimmissionsschutzgutachten vom 02.11.2010, erstellt von der Firma Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, vor. Im Bereich der Wohngebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.</p> <p>Aus Sicht des Landratsamtes Kitzingen - Untere Immissionsschutzbehörde ist mit dem Beibehalt des Schutzgrades für Lärmeinwirkungen (für gemischte Bebauung) davon auszugehen, dass das Bebauungsplangebiet mit den umliegenden Plangebiet (Gewerbe- und Industrie- und Konversionsflächen) vereinbar ist (s. Ziff. 13 der Tabelle).</p>

Nr	Datum	Behörde / TOB	Stellungnahme	Abwägung
10	12.04.2011	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	<p>Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Wie bereits mit dem Schreiben vom 04.02.2011 mitgeteilt, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" unsererseits keine Einwände.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind.</p> <p>Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.</p> <p>Die Versorgung des "Sondergebietes Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" mit Telekommunikationsinfrastruktur wird im Zuge der Erschließung durchgeführt.</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden TK-Linien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Diese Telekommunikationsanlagen sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.</p> <p>Wir bitten Sie deshalb, Ihre Planungen im Detail so auszurichten und abzustimmen, dass keine Umlegungen, Änderungen bzw. Schutzmaßnahmen an unseren Anlagen erforderlich werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Als Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplans folgender Satz aufgenommen: „Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.“</p>
11	15.04.2011	Landratsamt Kitzingen - ÖPNV	Es besteht Einverständnis	zur Kenntnis genommen
12	15.04.2011	Landratsamt Kitzingen - Veterinäramt	Es besteht Einverständnis	zur Kenntnis genommen
13	15.04.2011	Landratsamt Kitzingen - Immissionsschutz	<p>Nach den vorliegenden Unterlagen hat der Stadtrat die mit der fachlichen Stellungnahme vom 07.02.2011 vorgetragenen Anregungen abgewogen.</p> <p>Aus dem nachgereichten Lärmgutachten ist zu entnehmen, dass der zu erwartende Verkehrslärm für die Wohnbebauung im Plangebiet (vorhandene Wohngebäude und vorgesehene Baufenster) offensichtlich kein relevantes Problem darstellt. Die aus dem Beiblatt der DIN18005 anzusetzenden Orientierungswerte werden demnach nicht überschritten.</p>	zur Kenntnis genommen

Nr	Datum	Behörde / TOB	Stellungnahme	Abwägung
14	15.04.2011	Landratsamt Kitzingen - Naturschutz	<p>Die wesentlichen naturschutzfachlichen Erfordernisse wurden in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Die unter Ziffer 5. der textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen sind zeitnah nach, Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen - insb, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw, -leistungen nach Ziffer 5.7 Nummern A1 bis A3. Eine ökologische Baubegleitung wird für erforderlich gehalten.</p> <p>Des Weiteren ist es aus gesetzlichen Gründen - zur Vermeidung von Verbotstatbeständen - erforderlich, die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Oktober 2010 aufgezählten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität vor Inbetriebnahme der Anlage unverzüglich umzusetzen (Ziffer 3,1, 3.2 und 3,3 der saP) - §44 BNatSchG. Hierzu ist es erforderlich eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zur Beratung und Betreuung zu beauftragen.</p> <p><u>Die Stadt Kitzingen wird gebeten die naturschutzfachlichen Erfordernisse, die sich den textlichen Festsetzungen und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wiedergeben, dem Betreiber der Reitanlage etc, entsprechend mitzuteilen und die Umsetzung zu überwachen.</u></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung wird als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Folgender Satz wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen: „Auf der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Fläche hat der jeweilige Grundstückseigentümer folgende artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen: 1. Verhängen von 10 Fledermauskästen im Bestand (v.a. am Waldrand) durch eine Fachkraft und fachmännische Pflege für mindestens 10 Jahre in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, und dem örtlichen Fledermausschutzkontakt über die Koordinationsstelle für den Fledermausschutz-Nord. 2. Verhängen von 10 Vogelnistkästen im Bestand mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Kitzingen, mit fachmännischer Pflege für mindestens 10 Jahre.“</p>
15	15.04.2011	Landratsamt Kitzingen - Fachkundige Stelle für das Wasserrecht	<p>unter "Textliche Hinweise Entwässerung" wäre noch einzufügen: "...soweit ordnungsgemäß möglich (d. h. entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV), auf dem ..."</p>	<p>Die „textlichen Hinweise - Entwässerung“ werden im Bebauungsplan wie folgt ergänzt: „Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen vom 22.Juli 1991 ist Niederschlagswasser, soweit ordnungsgemäß möglich (d.h. entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV), auf dem Grundstück zu versickern.“</p>

Nr	Datum	Behörde / TOB	Stellungnahme	Abwägung
16	19.04.2011	Landratsamt Kitzingen - Fachbereich Konversion/Bodenschutz	<p>Bezug nehmend auf das Schreiben vom 17.02.2011 sind die damaligen Ausführungen (zwei Punkte) im Vorentwurf zur Begründung (Nr. 5.2.2) in der jetzt vorliegenden Begründung vom 01.03.2011 (Nr. 5.2.1) nicht mehr enthalten. Dies gilt sinngemäß für beide Bauleitplan-Entwürfe.</p> <p>In den Anlagen "Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden" wird dazu kurz eingegangen (S. 19 bzw. 22):</p> <p>Flächennutzungsplan: Hinweis auf Berücksichtigung im weiteren Verfahren (Planungsrechtliche Richtigkeit kann vom SG 31 nicht beurteilt werden).</p> <p>Bebauungsplan: Die betreffenden Punkte sollen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In der Begründung sowie in der zeichnerischen Darstellung konnte dies nicht gefunden werden. (Planungsrechtliche Richtigkeit kann vom SG 31 nicht beurteilt werden).</p> <p>Der frühere Grundstückseigentümer (BlmA) ist auf diese Verpflichtungen hingewiesen worden (siehe Anlage).</p> <p>Die planungsrechtliche Richtigkeit der von der Stadt beabsichtigten Verfahrensweise kann von uns nicht abschließend geklärt werden.</p>	<p>Der nachfolgende Hinweis ist bereits im Bebauungsplan (Stand: 01.03.2011) und in der Begründung zum Bebauungsplan (Stand: 01.03.2011) vorhanden.</p> <p>Dieser Hinweis wird ebenfalls in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.</p> <p>„Da laut Phase IIa-Bericht keine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung auf dem Gelände stattfand wurde der Richthofen Circle nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer entlassen und ist nicht mehr Bestandteil des Altlastenkatasters. Folgende Punkte sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Umnutzung des Plangebietes, die in eine zum Teil landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung auch durch Haus- und Kleingärten und den Anbau von Nahrungspflanzen zur Folge hat werden entsprechende Bodenuntersuchungen nach der BBodSchV notwendig - Eingriffe in das Erdreich sind dem Landratsamt anzuzeigen“
17	19.04.2011	Handwerkskammer für Unterfranken	Die Handwerkskammer für Unterfranken äußert sich nicht in Bezug auf die geplanten Vorhaben.	zur Kenntnis genommen

Nr	Datum	Behörde / TOB	Stellungnahme	Abwägung
18	19.04.2011	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH	<p>Von Seiten der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden keine Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplan bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme vom 11.02.2011 inhaltlich zu übernehmen.</p> <p><i>folgende Punkte zu beachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Das ehemalige Militärgelände der Harvey Barracks (Richthofen Circle) wurde durch die Versorgungsnetze der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen versorgt. Hier waren Übergabepunkte vorhanden, die die Grenze zwischen den öffentlichen Energienetzen und den privaten Versorgungsnetzen bildeten. Diese neu zu konzipierenden Übergabepunkte sind mit dem zukünftigen Entwicklungsgebot entsprechend zu planen, auszuführen und zu betreiben.</i> - <i>Bei der Neuanlage von Bäumen, Hecken und flächigen Gehölzbeständen bzw. bei der Bestandspflege ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.</i> - <i>Werden die im Unterhalt der Licht-, Kraft- und Wasserwerke stehenden Anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren beachtet, sind keine Auswirkungen auf die Umweltsituation zu erwarten.</i> 	<p>Folgender Satz wurde in die textlichen Festsetzungen unter Ziff. 5.9 „Schutzabstände“ aufgenommen:</p> <p>„Bei der Neuanlage von Bäumen, Hecken und flächigen Gehölzbeständen bzw. bei der Bestandspflege ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.“</p> <p>Die weiteren Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen.</p>
19	19.04.2011	Stadt Mainbernheim	Der Stadtrat erhebt keine Einwendungen gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 der Stadt Kitzingen.	zur Kenntnis genommen

3.4 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Träger öffentlicher Belange haben zu den vorgelegten Planungen keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Bayerische Regionaleisenbahn - BRE GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisverband Kitzingen
- Freiwillige Feuerwehr Stadt Kitzingen - Herr Feuerwehrkommandant Scherer
- Gemeinde Großlangheim
- Gemeinde Schwarzach - Gemeinde Hörblach
- Giltholzgemeinschaft Kitzingen - Herr Günter Schwab
- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Unterfranken - Herr Wägelein
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatliches Forstamt Wiesentheid
- Stadt Kitzingen - SG 63 Tiefbau

Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahme nach dem 22.04.2011 abgegeben. Die dargestellten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und bei triftigen Gründen (bspw. Gründen der Öffentlichen Sicherheit) in den Bebauungsplan eingearbeitet, ansonsten fanden die Stellungnahme aufgrund der verspäteten Abgabe keine Beachtung.

- DB Services Immobilien GmbH - Immobilienbüro Nürnberg (04.05.2011)

Stellungnahme:

„unsere Stellungnahme vom 14.02.2011, Az. TÖB-NÜR-11-3387,3389 ist weiterhin gültig und zu beachten.

Bewuchs/Neupflanzungen

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird deshalb gebeten, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Bahneigene Anlagen

Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, usw.) keinesfalls beeinträchtigt werden dürfen.

Bahneigener Grundbesitz

Bahneigener Grundbesitz wird durch die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan nicht tangiert. Immobilienrelevante Belange der Deutschen Bahn AG werden daher nicht berührt.

Allgemeines

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB Services Immobilien GmbH erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die DB Services Immobilien GmbH behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum Bahngrund hin sind grundsätzlich einzuhalten.

Ausnahmeregelungen hierzu sind nur nach Zustimmung durch DB Services Immobilien GmbH, Immobilienbüro Nürnberg, in Form einer kostenpflichtigen Vereinbarung möglich.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Günther, zu wenden. Bei Weiterführung des Verfahrens bitten wir um erneute Beteiligung.“

- Bayerische Regionaleisenbahn - BRE GmbH (27.05.2011)

Stellungnahme:

„bedingt durch andere Terminarbeiten kommen wir leider jetzt erst dazu, Ihnen zu antworten.

Durch das geplante Sondergebiet Reitsport im Bereich der ehemaligen Harvey- Kaserne wird die von uns gepachtete Eisenbahnteilstrecke Kitzingen-Et washäuser – Gochsheim (a) im Bereich des Bahnübergangs in km 3,595 berührt. Lt. vorliegenden Akten befindet sich die kreuzende Straße spätestens seit Februar 1992 in Verwaltung des Bundesvermögensamtes Würzburg. Nutzer war die US-Army, wobei die Überquerung des Bü durch alle anderen Fahrzeuge nicht generell ausgeschlossen war. Der Bü ist mit Andreaskreuzen gekennzeichnet, also nicht als Privatwegübergang. Da aus den vorliegenden Unterlagen auch keine Widmung als Privatwegübergang hervorgeht, muss von einer Widmung als öffentliche Ortsverbindungsstraße ausgegangen werden. Das geplante Reitsportgebiet lässt ebenfalls eine öffentliche Nutzung des Bü erwarten.

Als die Harvey-Kaserne noch existierte, wies der Bü gemäß § 11 Abs. (13) EBO mäßigen Verkehr auf (mehr als 100, jedoch weniger als 2500 Kraftfahrzeuge am Tag). Auch bei der Nutzung als Reitsportgebiet ist mäßiger Verkehr über den Bü zu erwarten. Dies bedeutet gemäß § 11 Abs. (7) Satz 2. EBO, dass der Bahnübergang durch Übersicht der Straßenverkehrsteilnehmer und hörbare Signale der Eisenbahnfahrzeuge gesichert werden muss. Wegen der bahnparallelen Staatsstraße ist die Sicherung des Bü besonders problematisch. Die Kraftfahrzeuge, die aus dem ehemaligen Kasernengelände auf die Staatsstraße auffahren wollen, haben die Vorfahrt der Fahrzeuge auf der Staatsstraße und unmittelbar zuvor den Vorrang der Eisenbahnfahrzeuge zu beachten, wobei sie jedoch nicht auf dem Gleis halten dürfen. Deswegen war das STOP-Zeichen zur Beachtung der Vorfahrt auf der Staatsstraße ca. 4 m vor dem Andreaskreuz aufgestellt und galt somit (eigentlich regelwidrig) für den Bü mit. Zur Gewährleistung der notwendigen Sicherheit am Bü

muss diese Beschilderung wieder hergestellt werden. Für die Bemessung der Sichtflächen am Bü gelten bei „STOP“ die gleichen Regeln wie für ein 5 km/h langsames Fahrzeug. Entsprechend des planfestgestellten Zustandes muss der Kraftfahrer vom Sehpunkt 4 m vor dem Andreaskreuz das Bahngleis in beiden Richtungen bis zu 355 m weit einsehen können. Die geplante Baumreihe im Süden des Bebauungsgebietes würde diese notwendige Übersicht im II. Quadranten völlig verdecken. Deswegen ist diese Baumpflanzung von unserer Seite nicht zustimmungsfähig.

Gegen die vorgesehene Nutzung des Geländes als Reitsportplatz haben wir keinen Einwand.“