Auktor INGENIEUR GmbH

Auktor Ingenieur GmbH | Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg

Stadt Kitzingen
Herr André Frommer
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Bearbeiter:
Hennlich

14.07.2025

Stadt Kitzingen
Bebauungsplan Nr. 114 Ware House“ sowie 58. Änderung des Flächennutzungsplans
Beschlussvorschlag Annahme- und Auslegungsbeschluss nach frühzeitiger Beteiligung
Pj. Nr. Kt23-0001

Sehr geehrter Herr Frommer,
sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 114 „Ware House“ sowie der 58. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Am Verfahren wurden 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ware House“ sowie zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht werden:

- N-Ergie Netz GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
- IHK Würzburg – Schweinfurt
- Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Vodafone GmbH
- Stadt Dettelbach
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Handwerkskammer für Unterfranken

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Unterfranken – Sachgebiet 34 „Städtebau“
- Landratsamt Kitzingen – Sachgebiet Stadtplanung
- Landratsamt Kitzingen – Sachgebiet Wasserrecht und Abwasserabgabe (gem. VVWas nicht beteiligt)
- Landratsamt Kitzingen – Kreisbrandrat
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke
- Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Stadtheimatpfleger
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisverband Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Stadt Kitzingen, SG 63 und 60, Amt 3
- Stadt Mainbernheim
- Stadt Ochsenfurt
- Gemeinde Rödelsee
- Gemeinde Sulzfeld
- Gemeinde Biebelried
- Gemeinde Albertshofen
- Gemeinde Buchbrunn
- Gemeinde Mainstockheim
- Stadt Marktsteft
- Gemeinde Großlangheim
- Gemeinde Schwarzach – Gemeindeteil Hörblach

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, zu denen ein Beschlussvorschlag erarbeitet wurde:

Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 20.01.2025

Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof und Städtische Gärtnerei" im Umfang von ca. 1,7 ha ausgewiesen. Da die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald festgesetzt ist, erfolgt eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes. Vorgesehen ist auf der ehemaligen Militärfläche die Schaffung einer Außenstelle für den städtischen Bauhof und die städtische Gärtnerei mit Lagerflächen.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 19.06.2023 bereits zu einer Voranfrage Stellung genommen und nimmt nun in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der

Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

1. Anbindegebot

Neue Siedlungsflächen sind gern. Ziel 3.3 LEP möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u. a. zulässig, wenn militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen.

Die geplante Fläche ist nicht an geeignete Siedlungseinheiten angebunden. Es handelt sich vorliegend allerdings um eine militärische Konversionsfläche (ehemaliges Warehouse), die hiermit einer Nachfolgenutzung als Außenstelle des Städtischen Bauhofs und der Stadtgärtnerei zugeführt würde. Insofern greift die o. g. Ausnahme vom Anbindegebot nach Ziel 3.3 LEP.

Sofern und soweit sich die angedachte Nachnutzung der Fläche für den städtischen Bauhof auf diesen Konversionsbereich beschränkt und hier kein Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungsentwicklung geschaffen wird, steht die Planung daher im Einklang mit den genannten Erfordernissen der Raumordnung.

2. Naturschutzfachliche Belange

Die Erschließung des Gebietes über die bereits bestehende Straße liegt innerhalb des FFH-Gebietes „Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim" und schneidet leicht das SPA-Gebiet „Südliches Steigerwaldvorland".

In diesem Kontext wird auf den Grundsatz 7.1.6 LEP verwiesen, wonach Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden sollen. Gemäß Ziel 7.1.6 LEP ist ein zusammenhängendes Netz von Biotopen zu schaffen und zu errichten. Lt. Begründung dazu sollen diese Biotopverbundsysteme auf örtlicher und regionaler Ebene — soweit möglich — auch die als Natura-2000-Gebiete gemeldeten Flächen einbeziehen.

Den Bauleitplanentwürfen liegt ein Umweltbericht i.V.m einer Verträglichkeitsabschätzung bei. Durch entsprechende Maßnahmen soll eine negative Beeinträchtigung ausgeschlossen werden, so dass aus hiesiger Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Abschließend kommt der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde besondere Bedeutung zu.

3. Wald

Die vorhandene Straße quert zudem Wald, der im Waldfunktionsplan mit besondere Funktionen für den Sichtschutz dargestellt ist. Nach den Grundsätzen in 5.4.2 LEP sowie B III 4.1 RP2 sollen große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt sowie die Waldfunktionen gesichert und verbessert werden. Ergänzend ist nach B III 4.2 RP2 neben den anderen Waldfunktionen insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder hinzuwirken.

Die zuständige Forstwirtschaftsbehörde ist am Verfahren zu beteiligen. Ihre Stellungnahme ist zu berücksichtigen.

Fazit

Im Ergebnis besteht aus raumordnerischer Sicht Einverständnis mit der Nachnutzung der militärischen Konversionsfläche. Im Hinblick auf die Betroffenheiten von Natura-2000-Gebieten und Wald kommt aber den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden besondere Bedeutung zu.

Hinweise

Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betrifft auch die folgende Festsetzung das geplante Gebiet; daher sollte auch die jeweils zuständige Stelle bei der Aufstellung des Bauleitplanes beteiligt werden: Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen (Luftamt Nordbayern).

Da Ausgleichsflächen noch nicht lagegenau festgesetzt sind, bitten wir im weiteren Verfahrensverlauf einen Lageplan hierzu zu übermitteln. Eine diesbezügliche Stellungnahme bleibt vorbehalten (s. § la Abs.3 Satz 3 BauGB).

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Beschlussvorschlag FNP:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Überplanung einer Konversionsfläche eine Ausnahme vom Anbindegebot gem. Ziel 3.3 LEP greift, soweit sich die angedachte Nachnutzung auf den Konversionsbereich beschränkt. Nachdem keine darüberhinausgehende Siedlungsentwicklung seitens der Stadt Kitzingen vorgesehen ist, wird das o. g. Ziel der Raumordnung beachtet.

Bei einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit Vertretern der Stadt, den beauftragten Planungsbüros sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgestimmt und anschließend entsprechend in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Auf Flächennutzungsplanebene sind keine weiteren Festlegungen möglich. Die Ergebnisse der Besprechung fließen in den Bebauungsplanunterlagen ein.

Gemäß Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde ist in den FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzungen die Summationswirkung zu beachten. Diese wurde bereits berücksichtigt. Die Ausarbeitungen werden in den weiteren Planungsschritten den Flächennutzungsplanunterlagen beigefügt. Den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden wird im weiteren Planungsverlauf eine besondere Bedeutung beigemessen.

Die überplanten Flächen sind bereits überwiegend versiegelt, sodass nur ein geringer Teil des vorhandenen Waldes entfällt. Es handelt sich hierbei lediglich um die Flächen neben dem ehemaligen Schießkino sowie dem ehemaligen Verwaltungsgebäude. Die Auslichtung des Waldrandes für die Zauneidechsen ist nicht als Verlust von Waldflächen zu werten. Es kommt zudem nicht zu einer Zerschneidung von Waldflächen. Eine Erholungsfunktion weisen die überplanten Flächen nicht auf. Die zuständige Forstbehörde wurde bereits am Verfahren beteiligt. Deren Stellungnahme wird ebenfalls ein besonderes Gewicht beigemessen. Auf die jeweiligen Beschlussfassungen wird verwiesen.

Das Luftamt Nordbayern wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.

Die Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplanunterlagen dargestellt.

Beschlussvorschlag B-Plan:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Überplanung einer Konversionsfläche eine Ausnahme vom Anbindegebot gem. Ziel 3.3 LEP greift, soweit sich die angedachte Nachnutzung auf den Konversionsbereich beschränkt. Nachdem keine darüberhinausgehende Siedlungsentwicklung seitens der Stadt Kitzingen vorgesehen ist, wird das o. g. Ziel der Raumordnung beachtet.

Bei einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit Vertretern der Stadt, den beauftragten Planungsbüros sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgestimmt und anschließend entsprechend in die Planunterlagen eingearbeitet. Mit diesen Maßnahmen werden die Lebensräume wild lebender Arten im Plangebiet sowie dessen Umfeld gesichert.

Für den Entfall von verloren gehenden Habitatflächen für die Zauneidechse werden neue Habitate geschaffen, indem der nördliche Waldrand entsprechend aufgewertet wird. Der Fledermaushangplatz im ehemaligen Ware House wird erhalten und gegen Störungen gesichert. Am Gebäude sowie im Umfeld sind Fledermauskästen anzubringen. Außerdem werden entsprechende Schutzmaßnahmen für die Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt und Vorgaben bzgl. der Beleuchtung der Flächen gemacht. Für nischenbrütende Vogelarten werden ebenfalls Brutmöglichkeiten geschaffen. Als Ersatz für den durch die Rodungsmaßnahmen wegfallenden Haselmauslebensraum sind Haselmauskästen anzubringen.

Gemäß Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde ist in den FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzungen die Summationswirkung zu beachten. Diese wurde bereits berücksichtigt. Die Ausarbeitungen werden in den weiteren Planungsschritten den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. Den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden wird daher im weiteren Planungsverlauf eine besondere Bedeutung beigemessen.

Die überplanten Flächen sind bereits überwiegend versiegelt, sodass nur ein geringer Teil des vorhandenen Waldes entfällt. Es handelt sich hierbei lediglich um die Flächen neben dem ehemaligen Schießkino sowie dem ehemaligen Verwaltungsgebäude. Die Auslichtung des Waldrandes für die Zauneidechsen ist nicht als Verlust von Waldflächen zu werten. Es kommt zudem nicht zu einer Zerschneidung von Waldflächen. Eine Erholungsfunktion weisen die überplanten Flächen nicht auf. Die zuständige Forstbehörde wurde bereits am Verfahren beteiligt. Deren Stellungnahme wird ebenfalls ein besonderes Gewicht beigemessen. Auf die jeweiligen Beschlussfassungen wird verwiesen.

Das Luftamt Nordbayern wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.

Die Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplanunterlagen dargestellt.

Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands vom 20.01.2025

Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof und Städtische Gärtnerei" im Umfang von ca. 1,7 ha ausgewiesen. Da die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald festgesetzt ist, erfolgt eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes. Vorgesehen ist auf der ehemaligen Militär-

fläche die Schaffung einer Außenstelle für den städtischen Bauhof und die städtische Gärtnerei mit Lagerflächen.

Der Regional Planungsverband Würzburg (RP2) nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die im Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzten Ziele und Grundsätze i.V.m mit dem Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern). Diese Ziele und Grundsätze sind zu beachten und zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen dieses Raumordnungsplanes anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

1. *Anbindegebot*

   Neue Siedlungsflächen sind gem. Ziel 3.3 LEP möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u. a. zulässig, wenn militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen.

   Die geplante Fläche ist nicht an geeignete Siedlungseinheiten angebunden. Es handelt sich vorliegend allerdings um eine militärische Konversionsfläche (ehemaliges Warehouse), die hiermit einer Nachfolgenutzung als Außenstelle des Städtischen Bauhofs und der Stadtgärtnerei zugeführt würde. Insofern greift die o. g. Ausnahme vom Anbindegebot nach Ziel 3.3 LEP. Sofern und soweit sich die angedachte Nachnutzung der Fläche für den städtischen Bauhof auf diesen Konversionsbereich beschränkt und hier kein Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungsentwicklung geschaffen wird, steht die Planung daher im Einklang mit den genannten Erfordernissen der Raumordnung und Regionalplanung.

2. *Naturschutzfachliche Belange*

   Die Erschließung des Gebietes über die bereits bestehende Straße liegt innerhalb des FFH-Gebietes „Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim" und schneidet leicht das SPA-Gebiet „Südliches Steigerwaldvorland".

   In diesem Kontext wird auf den Grundsatz 7.1.6 LEP verwiesen, wonach Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden sollen. Gemäß Ziel 7.1.6 LEP ist ein zusammenhängendes Netz von Biotopen zu schaffen und zu errichten. Lt. Begründung dazu sollen diese Biotopverbundsysteme auf örtlicher und regionaler Ebene – soweit möglich – auch die als Natura-2000-Gebiete gemeldeten Flächen einbeziehen.

   Den Bauleitplanentwürfen liegt ein Umweltbericht i.V.m einer Verträglichkeitsabschätzung bei. Durch entsprechende Maßnahmen soll eine negative Beeinträchtigung ausgeschlossen werden, so dass aus hiesiger Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

   Abschließend kommt der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde besondere Bedeutung zu.

3. *Wald Die vorhandene Straße quert zudem Wald, der im Waldfunktionsplan mit besondere Funktionen für den Sichtschutz dargestellt ist. Nach den Grundsätzen in 5.4.2 LEP sowie B III 4.1 RP2 sollen große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder vor Zerschnei-*

dungen und Flächenverlusten bewahrt sowie die Waldfunktionen gesichert und verbessert werden. Ergänzend ist nach B III 4.2 RP2 neben den anderen Waldfunktionen insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder hinzuwirken.

Die zuständige Forstwirtschaftsbehörde ist am Verfahren zu beteiligen. Ihre Stellungnahme ist zu berücksichtigen.

Fazit

Im Ergebnis besteht aus regionalplanerischer Sicht Einverständnis mit der Nachnutzung der militärischen Konversionsfläche. Im Hinblick auf die Betroffenheiten von Natura-2000-Gebieten und Wald kommt aber den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden besondere Bedeutung zu.

Da Ausgleichsflächen noch nicht lagegenau festgesetzt sind, bitten wir im weiteren Verfahrensverlauf einen Lageplan hierzu zu übermitteln. Eine diesbezügliche Stellungnahme bleibt vorbehalten (s. § la Abs.3 Satz 3 BauGB).

Beschlussvorschlag FNP:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Überplanung einer Konversionsfläche eine Ausnahme vom Anbindegebot gem. Ziel 3.3 LEP greift, soweit sich die angedachte Nachnutzung auf den Konversionsbereich beschränkt. Nachdem keine darüberhinausgehende Siedlungsentwicklung seitens der Stadt Kitzingen vorgesehen ist, wird das o. g. Ziel der Raumordnung beachtet.

Bei einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit Vertretern der Stadt, den beauftragten Planungsbüros sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgestimmt und anschließend entsprechend in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Auf Flächennutzungsplanebene sind keine weiteren Festlegungen möglich. Die Ergebnisse der Besprechung fließen in den Bebauungsplanunterlagen ein.

Gemäß Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde ist in den FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzungen die Summationswirkung zu beachten. Diese wurde bereits berücksichtigt. Die Ausarbeitungen werden in den weiteren Planungsschritten den Flächennutzungsplanunterlagen beigefügt. Den Stellungnahmen der zuständigen Naschutzbehörden wird im weiteren Planungsverlauf eine besondere Bedeutung beigemessen.

Die überplanten Flächen sind bereits überwiegend versiegelt, sodass nur ein geringer Teil des vorhandenen Waldes entfällt. Es handelt sich hierbei lediglich um die Flächen neben dem ehemaligen Schießkino sowie dem ehemaligen Verwaltungsgebäude. Die Auslichtung des Waldrandes für die Zauneidechsen ist nicht als Verlust von Waldflächen zu werten. Es kommt zudem nicht zu einer Zerschneidung von Waldflächen. Eine Erholungsfunktion weisen die überplanten Flächen nicht auf. Die zuständige Forstbehörde wurde bereits am Verfahren beteiligt. Deren Stellungnahme wird ebenfalls ein besonderes Gewicht beigemessen. Auf die jeweiligen Beschlussfassungen wird verwiesen.

Das Luftamt Nordbayern wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.

Die Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplanunterlagen argestellt.

Beschlussvorschlag B-Plan:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Überplanung einer Konversionsfläche eine Ausnahme vom Anbindegebot gem. Ziel 3.3 LEP greift, soweit sich die angedachte Nachnutzung auf den Konversionsbereich beschränkt. Nachdem keine darüberhinausgehende Siedlungsentwicklung seitens der Stadt Kitzingen vorgesehen ist, wird das o. g. Ziel der Raumordnung beachtet.

Bei einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit Vertretern der Stadt, den beauftragten Planungsbüros sowie der Unteren Naturschutzbehörde wurden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgestimmt und anschließend entsprechend in die Planunterlagen eingearbeitet. Mit diesen Maßnahmen werden die Lebensräume wild lebender Arten im Plangebiet sowie dessen Umfeld gesichert.

Für den Entfall von verloren gehenden Habitatflächen für die Zauneidechse werden neue Habitate geschaffen, indem der nördliche Waldrand entsprechend aufgewertet wird. Der Fledermaushangplatz im ehemaligen Ware House wird erhalten und gegen Störungen gesichert. Am Gebäude sowie im Umfeld sind Fledermauskästen anzubringen. Außerdem werden entsprechende Schutzmaßnahmen für die Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt und Vorgaben bzgl. der Beleuchtung der Flächen gemacht. Für nischenbrütende Vogelarten werden ebenfalls Brutmöglichkeiten geschaffen. Als Ersatz für den durch die Rodungsmaßnahmen wegfallenden Haselmauslebensraum sind Haselmauskästen anzubringen.

Gemäß Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde ist in den FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzungen die Summationswirkungen zu beachten. Diese wurde bereits berücksichtigt. Die Ausarbeitungen werden in den weiteren Planungsschritten den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. Den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden wird daher im weiteren Planungsverlauf eine besondere Bedeutung beigemessen.

Die überplanten Flächen sind bereits überwiegend versiegelt, sodass nur ein geringer Teil des vorhandenen Waldes entfällt. Es handelt sich hierbei lediglich um die Flächen neben dem ehemaligen Schießkino sowie dem ehemaligen Verwaltungsgebäude. Die Auslichtung des Waldrandes für die Zauneidechsen ist nicht als Verlust von Waldflächen zu werten. Es kommt zudem nicht zu einer Zerschneidung von Waldflächen. Eine Erholungsfunktion weisen die überplanten Flächen nicht auf. Die zuständige Forstbehörde wurde bereits am Verfahren beteiligt. Deren Stellungnahme wird ebenfalls ein besonderes Gewicht beigemessen. Auf die jeweiligen Beschlussfassungen wird verwiesen.

Das Luftamt Nordbayern wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.

Die Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplanunterlagen dargestellt.

Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde vom 14.02.2025

Leider kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht abschließend Stellung genommen werden, da die hierfür relevanten Unterlagen (Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verträglichkeitsabschätzung) fehlen.

Nachfolgende Anmerkungen sind aus hiesiger Sicht zu den bisherigen Unterlagen/Aussagen veranlasst:

Herstellungszeit, Entwicklungszeit und Unterhaltungszeit sind abhängig von den Maßnahmen, die derzeit aber noch nicht bekannt sind.

Ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG tatsächlich unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgelöst werden, kann noch nicht beurteilt werden, da der artenschutzrechtliche Fachbeitrag noch fehlt und keine Maßnahmen festgesetzt sind.

Vermutlich ist neben Gebäudebrütern, Fledermäusen, Reptilien (Eidechsen) auch mit weiteren Arten wie Vögeln und ggf. Haselmaus im Plangebiet zu rechnen.

Ob es tatsächlich keine negativen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete gibt, kann ohne Gutachten nicht beurteilt werden.

Anbei zudem die Datenbank-Auszüge zu den relevanten Natura 2000-Gebieten im Hinblick auf die Summation. Da leider nicht immer alles eingetragen ist, bitte zudem noch bei der unteren Naturschutzbehörde bezüglich weiterer bekannter evtl. relevanter Vorhaben nachfragen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch fehlenden Unterlagen gemäß den Anmerkungen der höhren Naturschutzbehörde auszuarbeiten und den Bebauungsplanunterlagen beizufügen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine abschließende Beurteilung und Festlegung nicht möglich.

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 14.02.2025

Wir begrüßen die geplante Vorgehensweise der Stadt Kitzingen, bereits vorhandene Strukturen wieder nutzbar zu machen, und stimmen der Planung grundsätzlich zu. Die Reaktivierung bestehender Strukturen ist ein wichtiger Schritt in Richtung nachhaltiger und ressourcenschonender Nutzung von Flächen.

Der Bayerische Bauernverband ist noch einmal zu hören soweit näheres zur geplanten Grünordnung sowie den artenschutz-rechtlichen Belangen bekannt ist.

Darüber hinaus möchten wir betonen, dass Ausgleichsmaßnahmen im Einklang mit den landwirtschaftlichen Interessen vor Ort abgestimmt werden müssen. Besonders zu berücksichtigen sind hierbei die Struktur und Bonität der Flächen, da dies für die landwirtschaftliche Nutzung und den Erhalt der Landwirtschaft vor Ort von großer Bedeutung ist.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, den Bayerischen Bauernverband im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte erneut zu beteiligen. Die landwirtschaftlichen Interessen werden bei der Auswahl der Ausgleichsflächen in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen vom 17.02.2025

Gesundheitsamt:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Technischer Umweltschutz:

Das Vorhaben liegt weit von den nächsten Immissionsorten entfernt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird dieses Vorhaben als unproblematisch angesehen. Gutachten sind aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde:

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Bodenschutz:

Zu dem Bebauungsplan „Ware House" sowie der Änderung des Flächennutzungsplans nehme wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Altlasten

Die Flurnummer 7015/7 der Gemarkung Kitzingen ist im Altlastenkataster eingetragen, da es sich hierbei um den ehemaligen Schießplatz Giltholz handelt.

Im Jahr 2007 wurde eine Orientierende Untersuchung durchgeführt. Weiter erfolgten Detailuntersuchungen im Jahr 2013, welche zu dem Ergebnis führten, dass kein Handlungsbedarf zum Schutz des Grundwassers besteht. Auch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg schloss sich der Einschätzung an, dass zwar erhebliche Bodenverunreinigungen vorliegen, eine Gefährdung für das Grundwasser jedoch nicht zu erwarten ist.

Vorsorgender Bodenschutz:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind lt. Umweltbericht unter Nr. 3.2.2 beschrieben und werden mit „geringer Erheblichkeit" bewertet.

Zu Fachfragen des Bodenschutzes wird sich ggf. das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme äußern. Allgemeine Hinweise Bodenschutz:

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer weiteren schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gern. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind. Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV).

Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft (FSW):

Die FSW wurde gemäß den VVWas (Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Wasserrechts) nicht im Bauleitplanverfahren beteiligt. Die fachliche Beurteilung obliegt dem WWA Aschaffenburg.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des technischen Umweltschutzes kein schalltechnisches Gutachten erforderlich ist.

Die Flurnummer 7015/7 ist im Altlastenkataster eingetragen. Dennoch sind keine Gefährdungen des Grundwassers zu befürchten.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes gesondert berücksichtigt. Auf die Beschlussfassung wird verwiesen. Beim Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wird die Bodenschutzbehörde unverzüglich verständigt. Dabei handelt es sich um eine gesetzliche Regelung, die ohnehin zu beachten ist und nicht in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen werden muss. Gleiches gilt für die aktuelle Fassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie die Ersatzbaustoffverordnung, die selbstverständlich im Rahmen der Baumaßnahmen beachtet werden.

Stellungnahme der Kommunalen Abfallwirtschaft vom 16.01.2025

1. *Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vorn 16.12.2024 ist zu beachten. Insbesondere sind,*
2. *alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Die Behältnisse sind am Abholtag vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Fußgänger und Fahrzeuge dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.*
3. *Ist eine öffentliche Abfallentsorgung gem. o.g. Satzung im Planungsgebiet erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Bereitstellungsorte der Abfallsammelbehälter durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.*
4. *Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.*
5. *Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RASt 06).*
6. *Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen be-*

fahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.

7. *Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.*
8. *Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:*

Wendekreis / Wendeschleife

- *Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier" Randbereich für Fahrzeugüberhänge*
- *Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife*
- *Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge*
- *Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m*
- *Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs"*

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, die Abfallentsorgung im konkreten Fall mit dem Fachbereich kommunale Abfallwirtschaft beim Landratsamt abzustimmen. Die bestehende Zufahrt ist ausreichend groß bemessen für Müllfahrzeuge. Da das Grundstück des ehemaligen Ware House ohnehin mit LKWs befahren werden soll, werden auf dem Grundstück ausreichend große Flächen zum Wenden eines Müllfahrzeugs vorhanden sein.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 14.03.2025

1. Grund- und Trinkwasserschutz

Der Planungsumgriff liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. 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.

2. Abwasser und Gewässerschutz

2.1 Niederschlagswasser

Um die Ziele einer ökologischen, nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen, empfiehlt es sich, einen Regenrückhalt mit Brauchwassernutzung z. B. in Zisternen und die Versickerung von Regenwasser vor Ort vorzusehen, sofern die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geeignet sind. Auf die entsprechenden Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen. Weitergehende Informationen zu diesem Thema finden sich auf folgender Webseite des Landesamtes für Umwelt (LfU):

https://www.lfu.bayern.de/wasser/umganq_mit_niederschlagswasser

Es liegt in der Verantwortung der Stadt Kitzingen zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit der Niederschlagswasserbeseitigung für das Vorhaben vorliegen. Im Falle einer Erlaubnispflicht ist für die Niederschlagswasserbeseitigung ein separater Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen, welcher dann in einem separaten Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes gewürdigt wird.

Aufgrund der Vornutzung sind schädliche Bodenveränderung und Altlasten nicht auszuschließen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur in nachweislich unbelastetem Boden erfolgen.

2.2 Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers über eine abflusslose Grube stellt aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche keine geordnete Abwasserentsorgung dar. Ob die Voraussetzungen für eine abflusslose Grube im gegebenen Fall vorliegen, ist durch die zuständige Baubehörde in eigener Zuständigkeit zu prüfen (vgl. Art. 41 BayBO).

Falls die vorgenannte Bedingung nicht erfüllt ist, hat die Abwasserbehandlung über eine (Klein-)Kläranlage zu erfolgen, die eine Abwasserreinigung entsprechend dem Stand der Technik gewährleisten kann.

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Aus den Unterlagen wurde entnommen, dass die Anlage zukünftig vom städtischen Bauhof sowie der Stadtgärtnerei überwiegend weiter als Lager genutzt werden soll. Auf den Außenflächen soll durch den Bau von Betonboxen das Anlegen von Bereitstellungsflächen für die Lagerung von Aushubmaterial und Abbruchgut ermöglicht werden.

Die Beseitigung des häuslichen Abwassers soll über eine abflusslose Grube erfolgen. Im Vorentwurf zum Umweltbericht wird u.a. auch ein „Leichtölabscheider" genannt (Seite 14). Nähere Ausführungen hierzu fehlen. Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Lagerflächen für belastetes Aushubmaterial nicht zu überdacht werden sollen und das dort anfallende Niederschlagswasser sowie das der befestigten Umfahrungen über den Abscheider zu reinigen und anschließend zu versickern sind.

Da es sich um ehemals militärisch genutzte Flächen handelt, sind Kampfmittel und ggf. noch nicht erfasste Altlasten nicht auszuschließen. In Bezug auf die Vornutzung wurden den Unterlagen lediglich der Schlussbericht zur orientierenden Untersuchung vom 08.10.2007 beigefügt. Die Detailuntersuchung des ehemaligen Schießplatzes wurde im Abschlussbericht vom 30.06.2014 dargestellt. In unserer Stellungnahme vom 27.12.2018 kommen wir zu dem Ergebnis, dass nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen eine Gefährdung für das Grundwasser nicht zu erwarten ist und somit mit der Einstufung der Kontaminationsverdachtsfläche KVF V/67 in die Kategorie B Einverständnis besteht.

Allerdings zeigen die Untersuchungsergebnisse deutlich, dass Kontaminationsschwerpunkte in den Zentren der Zielbereiche, im Geschossfangwall bis in 65 cm Tiefe sowie in den Aufstandsflächen bis in eine Tiefe von 1,5 m zu finden sind, daher erachten wir es als sinnvoll folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Hinweise:

- *Aufgrund der bekannten Vornutzung sind Rückbauarbeiten sowie Bodeneingriffe durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten.*
- *Die anfallenden Rückbau- bzw. Aushubmaterialien sind nach den Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu untersuchen und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.*
- *Die Art der Materialien und deren Schadstoffgehalt ist darzustellen. Hierzu ist die fachkundige Stelle zu hören. (Beschreibung als „Erdaushub und sonstigem belasteten und unbelastetem Material" nicht ausreichend)*
- *Die beabsichtigte Lagerfläche für „belastetes Material" ist schlagregensicher zu überdachen, so dass die Lagerflächen vollständig abwasserfrei gehalten werden können, da keine geordnete Abwasserbeseitigung über ein leistungsfähiges Kanalnetz geplant ist.*
- *Sofern ein alter Abscheider vorhanden ist, sollte dieser zurückgebaut werden.*

4. Oberflächengewässer

Im Planbereich und seiner näheren Umgebung befindet sich kein Oberflächengewässer.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis, unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Hinweise zum Grund- und Trinkwasserschutz zur Kenntnis.

Die Hinweise zum Niederschlagswasser werden bei der Planung von Regenrückhaltemaßnahmen sowie Maßnahmen zur Ableitung und ggf. Versickerung von Niederschlagswasser berücksichtigt. Entsprechende Erlaubnisse werden nach Abschluss der Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bedarfsfall eingeholt.

Die Hinweise bzgl. Schmutzwasser werden ebenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht klar, ob eine abflusslose Grube möglich ist oder eine Kleinkläranlage geplant wird. Die Stadt Kitzingen stellt jedoch eine schadlose Abwasserentsorgung sicher. Dies wird in den Bauleitplanunterlagen entsprechend erläutert.

Die Hinweise bzgl. Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen werden ebenfalls berücksichtigt. Im Rahmen der Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB wird der Abschlussbericht zur Detailuntersuchung des ehemaligen Schießplatzes vom 30.06.2014 als umweltbezogene Information ebenfalls mit ausgelegt. Bei Rückbauarbeiten sowie Bodeneingriffen wird ein Sachverständiger nach § 18 BBodSchG mit der Begleitung beauftragt. Die anfallenden Rückbau- und Aushubmaterialien werden gemäß guter fachlicher Praxis nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung untersucht und entsprechend verwertet oder entsorgt.

Die Art der zukünftig auf den Flächen gelagerten Materialien sowie insbesondere deren Schadstoffgehalt können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genauer benannt werden. Es ist vorgesehen, die Flächen als Bereitstellungsflächen für anfallendes Material von städtischen Baumaßnahmen bis zur Beprobung zu nutzen, bevor diese ordnungsgemäß entsorgt werden. Erst nach der Beprobung ist der Schadstoffgehalt bekannt. Die Lagerung erfolgt vorwiegend in den geplanten Betonboxen, die bei Bedarf mit Folie

abgedeckt werden, sodass eine Verunreinigung des Grundwassers sowie des Bodens mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Es ist vorgesehen, den vorhandenen Leichtölabscheider in Stand zu setzen, so dass schadstoffhaltige Wässer abgepumpt werden können. Sollte eine Ertüchtigung entsprechend dem heuten Stand der Technik nicht möglich sein, wird dieser ersetzt.

Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien vom 16.01.2025

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Verfahren.

Bei dem o.g. und eingereichte Verfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Immobilienrelevante Belange

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück genutzt werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen.

www.deutschebahn.com/Gestattungen.

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden:

https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

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

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung und die Änderung des Flächennutzungsplanes dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Ein Rettungsweg oder Löscharbeiten vom Bahngelände aus ist nicht möglich.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bauten und deren Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Die Endwuchshöhe evtl. zu pflanzender Bäume sollte 4 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5 m zu den Stromleitungen einzuhalten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB InfraGO AG abzustimmen.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Allgemeine Belange bei Bauten nahe der Bahn

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u. a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten.

Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, ist stets zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen.

Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, ktb.muenchen@deutschebahn.com einzuholen bzw. die Bauanträge einzureichen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auch die Bahnstrecke ersichtlich sind.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer DB-Konzernunternehmen und sind vertraulich zu behandeln. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet noch vervielfältigt werden. Davon ausgenommen ist die Weitergabe an z.B. bauausführende Firmen mit berechtigtem Interesse im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass sich keine Bahnanlagen innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld befinden. Damit sind keine Immissionen im Plangebiet zu erwarten. Auch sind Beeinträchtigungen von Bahneigentum ausgeschlossen, da sich nach Informationen der Stadt Kitzingen keine Immobilien oder Kabel und Leitungen der DB AG im Geltungsbereich der Bauleitpläne befinden.

Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 16.01.2025

*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 & Co. KG (NETG), Dortmund*
- *Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen*
- *Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn*

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

***Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.*

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass sich keine von der PLEdoc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes befinden. Die PLEdoc GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt, um auch bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen sicher zu gehen, dass keine Versorgungsanlagen beeinträchtigt werden können.

Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.01.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gern. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Bodendenkmäler im Planbereich bekannt sind. Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Beim Auffinden von Bodendenkmälern werden die Untere Denkmalschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege umgehend informiert.

Stellungnahme der Fernwasserversorgung Franken vom 15.01.2025

Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt.

Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung von Ortsnetzen im Zuge der Flächennutzungs- bzw. Bauleitplanung 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.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken vorhanden sind. Eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes ist nicht vorgesehen.

Stellungnahme der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern vom 05.02.2025

Das ausgewiesene Planvorhaben wird von dem Bewilligungsfeld "Kitzingen" verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt fest, dass keine Bohrungen von mehr als 90 m Tiefe im Planbereich vorgesehen sind. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, wird das Bergamt Nordbayern verständigt.

Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH vom 06.02.2025

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH /Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 06.02.2025

Gegen die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen bestehen unsererseits keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Stellungnahme des AELF Kitzingen - Würzburg vom 11.02.2025

Forstfachliche Stellungnahme:

Die Umwidmung der US-Garnisonsbauten für Stadtbauhof und -gärtnerei ist eine elegante Möglichkeit, mit hohem Aufwand errichtete Militärbauten einer umweltverträglichen, friedlichen Nutzung zuzuführen. Das ist erfreulich! In den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans fallen allerdings auch Waldflächen, die gerodet werden müssten. Dafür ist ein teilweiser Flächenausgleich nötig. Angeregt wird, den Ostteil des Geltungsbereiches zu verkleinern, ein Gebäude abzureißen und die Fläche aufzuforsten.

Begründung:

Die große Lagerhalle im Westen und das ehemalige Schießkino sind sehr solide gebaut, stecken also voller grauer Energie. Es wäre kein Umweltschutz, sie abzureißen und an anderer Stelle neu zu bauen! Die Nutzung für den städtischen Bauhof und die Stadtgärtnerei ist ideal. Aus forstfachlicher Sicht kann Vorwald aus Pappel und Weiden, der sich in den letzten Jahren