

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Abwägung der Stellungnahmen

Nachfolgend die Bearbeitung der Stellungnahmen mit Übersicht der Beteiligten, Gesamtabwägung sowie der Tabelle der eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)

1. Beteiligte

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 13.07.2023 in öffentlicher Sitzung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ im Regelverfahren mit 55. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.07.2023 durch die Stadt Kitzingen ortsüblich bekanntgemacht und fand im Anschluss in der Zeit 31. Juli 2023 bis einschließlich 01. September 2023 statt.

Mit diesem Schreiben setzen wir Sie darüber in Kenntnis, dass für den Vorentwurf des genannten Bebauungsplanes vom 31. Juli 2023 bis einschließlich 01. September 2023 die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom 27. Juli 2023 am Verfahren beteiligt. Hierbei wurden die folgenden 41 Stellen angeschrieben und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 01. September 2023 gebeten.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden gebeten zu der Planung eine Stellungnahme abzugeben:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
2. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
4. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken, Würzburg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
6. Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt
7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kitzingen
8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen, Bonn
9. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
10. DB Services Immobilien GmbH, München
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg und Bayreuth
12. Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG, Schwaig b. Nürnberg
13. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
14. Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Kitzingen
15. Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
16. Gemeinde Großlangheim
17. Gemeinde Schwarzach
18. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
19. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken, Würzburg
20. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt, Würzburg
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kitzingen
22. Landratsamt Kitzingen
23. Licht-, Kraft- und Wasserwerke, Kitzingen
24. N-Energie, Nürnberg
25. PLEdoc GmbH, Essen
26. Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern, Nürnberg
27. Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern, Bayreuth

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

- | | |
|--|--|
| 28. Regierung von Unterfranken , Würzburg | 35. Stadtheimatpfleger, Kitzingen |
| 29. Regionaler Planungsverband Region Würzburg,
Karlstadt/ Main | 36. VG Iphofen |
| 30. Staatliches Bauamt Würzburg | 37. VG Kitzingen |
| 31. Stadt Dettelbach | 38. VG Marktbreit |
| 32. Stadt Kitzingen | 39. Vodafone Kabel Deutschland, Nürnberg |
| 33. Stadt Mainbernheim | 40. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg |
| 34. Stadt Ochsenfurt | |

2. Gesamtabwägung

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungszeit keine Stellungnahme ein.

Seitens der Behörden und der TÖB gingen 23 Stellungnahmen ein, von denen in fünf Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In 18 Schreiben wurden Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht.

Diese wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Hinweise und Vorschläge, die andere Stellen betreffen, wurden an diese weitergeleitet. Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht.

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

3. Zusammenfassende Darstellung der einzelnen Stellungnahmen

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

lfd. Nr.	Name	Schreiben/ E-Mail vom	Anregungen/Hinweise	Würdigung / Beschlussvorschlag
Behörden und Träger öffentlicher Belange				
1	Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim	27.07.2023	<p>„die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt.</p> <p>Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens aber darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine 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.</p> <p>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.</p> <p>Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt werden.</p> <p>Die Hinweise zur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserversorgung, - Leitungsdimensionierung sowie zur - Löschwasserbereitstellung und zum - Wasserbedarf <p>werden zur Kenntnis genommen.</p>
2	N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg	31.07.2023	<p>„von der oben genannten Beteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.104 und 55. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben wir Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass im oben genannten Bereich keine Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie auch keine von uns betreuten Anlagen vorhanden sind. Es bestehen somit aus unserer Sicht keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden sind.</p> <p>Die weiteren Leitungsträger wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.“	
3	Regierung von Unterfranken Sachgebiet 51 Naturschutz, Höhere Naturschutzbehörde, Würzburg	31.07.2023	„für den Vollzug der Naturschutzgesetze und die naturschutzfachliche und -rechtliche Beurteilung von Bauleitplänen ist grundsätzlich die untere Naturschutzbehörde zuständig. In Einzelfällen kann eine Beteiligung der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken erforderlich sein, insbesondere bei Planungen in Naturschutzgebieten oder bei notwendigen Ausnahmen bzw. Befreiungen von entgegenstehenden Verboten des Natura 2000-Gebietsschutzes oder des besonderen Artenschutzes. Sollte im Bauleitplanverfahren bzw. bei dadurch begründeten Vorhaben eine entsprechende Fallkonstellation vorliegen, bitten wir um diesbezügliche konkrete Beteiligung. Darüber hinaus verweisen wir auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.
4	Regierung von Unterfranken Sachgebiet Technischer Umweltschutz, Würzburg	31.07.2023	„in der o.g. Angelegenheit wurde das Sachgebiet Technischer Immissionschutz durch Ihr Haus angeschrieben. Vielen Dank für die Informationen. Das Sachgebiet Technischer Immissionschutz erhält laut dem Anschreiben die Gelegenheit zur Stellungnahme zu der o.g. Planung. In Bauleitplanverfahren wird typischerweise im derzeitigen Verfahrenstand von hier aus keine fachliche Äußerung abgegeben. Der Immissionsschutz des Landratsamtes Kitzingen wird zu der aktuellen oben genannten Bauleitplanung Stellung nehmen. Der technische Umweltschutz der Regierung von Unterfranken meldet daher Fehlanzeige.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Immissionsschutz des Landratsamtes Kitzingen wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.
5	Regierung von Unterfranken Sachgebiet 52 – Wasserwirtschaft, Würzburg	09.08.2023	„über die Funktionsadresse des Bereichs Umwelt der Regierung von Unterfranken erhielten wir Ihre E-Mail vom 27.07.2023 in der im Betreff genannten Angelegenheit. Wasserwirtschaftliche Fachbehörde ist nach Art. 63 Abs. 3 Bayer. Wassergesetz vorliegend das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, das die durch die Planungen berührten Belange wahrzunehmen hat. Seitens des Sachgebietes	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			52 der Regierung von Unterfranken wird insoweit zur Bauleitplanung der Stadt Kitzingen keine Stellungnahme abgegeben.“	
6	Regierung von Unterfranken, Würzburg	09.08.2023	<p>„Die Stadt Kitzingen beabsichtigt mit den vorliegenden Änderungen innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes, der auf dem ehemals militärisch genutzten Areal Richthofen Circle bereits ein Sondergebiet für Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel im Umgriff von ca. 11 ha ausweist, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Errichtung eines Eingangsgebäudes (Welcome-Center) und eines offenen Pferdestalls an der Zufahrt zum Areal (ca. 0,6 ha); - die Erweiterung des bestehenden Hotels durch einen Neubau für ca. 100 Zimmer bzw. 200 Betten sowie mit Wellness-Center (ca. 1,3 ha; 3-4-geschossig); - 60 Tiefgaragen-Stellplätze sowie weitere ebenerdige Stellplätze im Bereich der vorhandenen Parkplätze (Verdichtung und Erweiterung); - eine Erweiterung für Wohnbebauung um ca. 0,2 ha im Bereich SO3; - die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Fläche von ca. 1 ha innerhalb des bestehenden Sondergebietes zur gebietsinternen Energieversorgung. <p>Des Weiteren bestehen lt. der vorgelegten Unterlagen Überlegungen, künftig alternative Übernachtungsformen wie z. B. Baumhäuser anzubieten bzw. ein Angebot für betreutes Wohnen zu schaffen.</p> <p>Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst ca. 3,1 ha.</p> <p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat zu der Planung bereits im Rahmen des Scoping Stellung genommen und insbesondere darauf hingewiesen, dass die geplanten Erweiterungen im nördlichen Bereich des SO1 (zulässig sind Betriebe und Einrichtungen für Tourismus, Erholung, Soziales und Gesundheit) sowie im Bereich SO3 (zulässig ist Wohnbebauung) innerhalb eines im Regionalplan gesicherten, landschaftlichen Vorbehaltsgebiets außerhalb von Naturschutzflächen liegen (vgl. Ziel B I 2.1 RP2 i. V. m. Karte 3 Landschaft und Erholung).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine Beschreibung der Planung</p> <p>Die Hinweise des Scopings sind in die weitere Bearbeitung und die Aufstellung des Vorentwurfs eingeflossen. Das Wohnen innerhalb eines im Regionalplan gesicherten, landschaftlichen Vorbehaltsgebiets wurde zurückgenommen.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>Der Bauleitplanentwurf ist inzwischen geändert und um eine Anpassung der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ergänzt worden (statt SO für Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel > SO für Freizeit, Erholung und Energie). Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanentwurfs wurde außerdem die geplante Wohnbauerweiterung im Bereich SO3 verlegt und befindet sich nun nicht mehr innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, was aus raumordnerischer Sicht zu begrüßen ist.</p> <p>Die geplanten Erweiterungen im Bereich des SO1 bleiben bestehen. Soweit diese nach wie vor innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes liegen, widersprechen sie den genannten Erfordernissen der Raumordnung. Es ist deshalb zu belegen, dass dem mit der Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützten Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt und die Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Planung erhebt.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.“</p>	<p>Es handelt sich um den Hinweis, dass aufgrund der Hinweise die Planung überarbeitet und optimiert wurde.</p> <p>Die Erweiterungen im SO1 bleiben bestehen, da es sich hierbei um Anpassungen gemäß der Bestandsituation sowie genehmigter Baugesuche handelt. Es besteht ein Austausch mit dem Landratsamt UNB um einen geeigneten Ausgleich zu schaffen.</p>
7	PLEdoc GmbH, Essen	14.08.2023	<p>„wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine von der PLEdoc GmbH verwalteten Anlagen von der Planung betroffen sind.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“</p>	<p>Die Anmerkungen zur möglichen Festsetzung externer Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen. Ein externer Ausgleich wird nicht benötigt. Der Ausgleich erfolgt vollständig gebietsintern.</p>
8	<p>Regionaler Planungsverband, Karlstadt</p>	<p>16.08.2023</p>	<p>„die Stadt Kitzingen beabsichtigt mit den vorliegenden Änderungen innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes, der auf dem ehemals militärisch genutzten Areal Richthofen Circle bereits ein Sondergebiet für Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel im Umgriff von ca. 11 ha ausweist, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Errichtung eines Eingangsgebäudes (Welcome-Center) und eines offenen Pferdestalls an der Zufahrt zum Areal (ca. 0,6 ha); - die Erweiterung des bestehenden Hotels durch einen Neubau für ca. 100 Zimmer bzw. 200 Betten sowie mit Wellness-Center (ca. 1,3 ha; 3-4-geschossig); - 60 Tiefgaragen-Stellplätze sowie weitere ebenerdige Stellplätze im Bereich der vorhandenen Parkplätze (Verdichtung und Erweiterung); - eine Erweiterung für Wohnbebauung um ca. 0,2 ha im Bereich SO3; - die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Fläche von ca. 1 ha innerhalb des bestehenden Sondergebietes zur gebietsinternen Energieversorgung. <p>Des Weiteren bestehen lt. der vorgelegten Unterlagen Überlegungen, künftig alternative Übernachtungsformen wie z. B.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine Beschreibung der Planung</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>Baumhäuser anzubieten bzw. ein Angebot für betreutes Wohnen zu schaffen.</p> <p>Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst ca. 3,1 ha.</p> <p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat zu der Planung bereits im Rahmen des Scoping Stellung genommen und insbesondere darauf hingewiesen, dass die geplanten Erweiterungen im nördlichen Bereich des SO1 (zulässig sind Betriebe und Einrichtungen für Tourismus, Erholung, Soziales und Gesundheit) sowie im Bereich SO3 (zulässig ist Wohnbebauung) innerhalb eines im Regionalplan gesicherten, landschaftlichen Vorbehaltsgebiets außerhalb von Naturschutzflächen liegen (vgl. Ziel B I 2.1 RP2 i. V. m. Karte 3 Landschaft und Erholung).</p> <p>Der Bauleitplanentwurf ist inzwischen geändert und um eine Anpassung der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ergänzt worden (statt SO für Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel > SO für Freizeit, Erholung und Energie). Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanentwurfs wurde außerdem die geplante Wohnbauerweiterung im Bereich SO3 verlegt und befindet sich nun nicht mehr innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, was aus raumordnerischer Sicht zu begrüßen ist.</p> <p>Die geplanten Erweiterungen im Bereich des SO1 bleiben bestehen. Soweit diese nach wie vor innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes liegen, widersprechen sie den genannten Erfordernissen der Raumordnung. Es ist deshalb zu belegen, dass dem mit der Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützten Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt und die Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Planung erhebt.“</p>	<p>Die Hinweise des Scopings sind in die weitere Bearbeitung und die Aufstellung des Vorentwurfs eingeflossen. Das Wohnen innerhalb eines im Regionalplan gesicherten, landschaftlichen Vorbehaltsgebiets wurde zurückgenommen.</p> <p>Es handelt sich um den Hinweis, dass aufgrund der Hinweise die Planung überarbeitet und optimiert wurde.</p> <p>Die Erweiterungen im SO1 bleiben bestehen, da es sich hierbei um Anpassungen gemäß der Bestandsituation sowie genehmigter Baugesuche handelt. Es besteht ein Austausch mit dem Landratsamt UNB um einen geeigneten Ausgleich zu schaffen.</p>
9	AELF-KW, Kitzingen	21.08.2023	<p>„nach Prüfung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg mit Fachbeitrag des Bereich Forsten folgt Stellung:</p> <p>1. Baumbestände innerhalb des Geländes</p> <p>Die Baumbestände innerhalb des beplanten Geländes haben parkartigen Charakter.</p>	<p>Zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>ter und sind nicht Wald im Sinne des Gesetzes. Intensive Stabilitätskontrollen sind dort möglich. Insoweit spricht gegen die vorgelegte Planung nichts.</p> <p>2. Giltholz-Wald in Norden und Osten anstoßend</p> <p>Im direkt ans Planungsgebiet angrenzenden Giltholz finden sich regelmäßig alte Eichen, Feldahorne und Hainbuchen. Die mit tonnenschwerer Wucht ins Planungsgebiet stürzen könnten. Deshalb ist eine Baumfallgrenze von 20 m entweder von Gebäuden freizuhalten, die dem längerfristigen Aufenthalt von Personen dienen (Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräume) oder deren Dachkonstruktion ist entsprechend trümmersicher auszusteuern.</p> <p>Begründung:</p> <p>Traditionell galten die genannten Laubbaum-Arten als „sturmfest“.</p> <p>Zudem ist der benachbarte Wald in der klassischen Hauptsturmrichtung (Nordwest) nachgelagert. Aber die Sachlage hat sich verändert:</p> <p>Durch intensive Dürre in den zurückliegenden Jahren sind zahlreiche, auch stärkere Wurzeln abgestorben. Bei Windfällen der jüngeren Zeit ist man immer wieder überrascht, wie weit auch Hauptwurzel abgestorben und morsch sind. Das macht Bäume generell sturmanfälliger.</p> <p>Hauptsturmzeiten lagen früher um die Tag-Nacht-Gleichen (Äquinoktialstürme). Zu diesen Zeiten sind Bäume ohne Laub, haben also weniger Aufprallfläche und können damit besser widerstehen. Inzwischen ereignen sich aber immer häufiger Stürme in der Vegetationszeit und treffen Laubbäume mit voller Wucht.</p> <p>Die Klimakrise führt auch dazu, dass Sturmstärken zunehmen und oft auch auf lokale Turbulenzen zurückgehen. Dann spielt die „Hauptsturmrichtung“ keine Rolle mehr.“</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Ein Hinweis zum Bauen in der Nähe des Giltholzes und des verstärkten Dachaufbaus ist in der Planzeichnung vorhanden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	Handwerkskammer für Unterfranken	23.08.23	<p>„auf Grundlage der uns vorliegenden Unterlagen geben wir im Rahmen des Verfahrens als Träger öffentlicher Belange der Handwerkswirtschaft folgende Stellungnahme ab:</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum Sondergebiet befindet sich ein Gewerbegebiet. Für die geplante Hotelerweiterung, insbesondere aber die Erweiterung von Wohnraum für</p>	<p>Ein Immissionsgutachten liegt vor. Bei der Ausweisung der Hotelerweiterung und des Wohnstandortes wurde dieses berücksichtigt.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>Betriebsmitarbeiter, könnte ein künftiges Konfliktpotenzial aufgrund von Lärmemissionen zum angrenzenden Gewerbegebiet entstehen. Das bereits bestehende angrenzende Gewerbe insgesamt darf bei Planungen für dieses Areal in seinem Bestand und seiner Entwicklung nicht gehemmt werden. Die Durchführung des geplanten Projektes zur Erweiterung des Areals, darf dem angrenzenden Gewerbe nicht gleichzeitig zum Nachteil werden.“</p>	<p>Sofern die Gewerbebetriebe die Auflagen einhalten, sollte es zu keinem Konfliktpotenzial kommen.</p>
11	IHK Würzburg-Schweinfurt, Schweinfurt	25.08.2023	<p>„als Trägerin öffentlicher Belange i.S.v. § 4 BauGB äußern wir uns wie folgt zu diesem Vorhaben: Hinsichtlich der, durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft, erheben wir keine Bedenken gegen das oben genannte Planvorhaben.</p> <p>Aus unserer Sicht tragen die geplanten Maßnahmen zur Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der Stadt Kitzingen bei. Durch die Erweiterung wird diese als Wohn- und Arbeitsort gestärkt.</p> <p>Wir betonen jedoch die Notwendigkeit der vollständigen Umsetzung der, im vorliegenden Planungsentwurf empfohlenen, Immissionsschutzmaßnahmen.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
12	Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg	25.08.2023	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zum Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.</p> <p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.</p>	<p>Die Leitungen werden inkl. Schutzbereiche nachrichtlich in die Planung übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planzeichnung</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.</p> <p>Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
13	Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt / gasuf	31.08.23	<p>BPlan</p> <p><i>„Die Erdgasnetze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir auch Stellung zu Ihrem E-Mail an die gasuf.</i></p> <p><i>In der Stadt Kitzingen befinden sich keine Strom-, Gas- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes.“</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH und der gasuf von der Planung betroffen sind.</p>
14	Bayerischer Bauernverband – Hauptgeschäftsstelle Unterfranken, Würzburg	31.08.2023	<p><i>„der Bayerische Bauernverband hat keine Einwendungen gegen die vorliegende Planung. Nachdem der Umweltbericht noch nicht vorliegt, ist ein möglicher Ausgleich noch nicht erkennbar. Ziel muss es sein, keinen externen Ausgleich zu benötigen.</i></p> <p><i>Wir bitten den Umweltbericht - sobald er vorliegt - für eine Stellungnahme zuzusenden.“</i></p>	<p>Die Anmerkungen zur möglichen Festsetzung externer Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen. Ein externer Ausgleich wird nicht benötigt. Der Ausgleich erfolgt vollständig gebietsintern.</p>
15	Landratsamt Kitzingen, Bauen und Planungsrecht, Technische Bauaufsicht	30.08.2023	<p><u>ÖPNV:</u></p> <p><i>der ÖPNV des Landkreises Kitzingen ist nicht unmittelbar betroffen.</i></p> <p><i>Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Erschließung des überplanten Gebiets durch ÖPNV-Regionalbuslinien des Landkreises Kitzingen nur über die noch zu errichtenden Bushaltestellen des sich im Bau befindlichen Kreisverkehrs an der ST2272 erfolgen kann.</i></p>	<p>Zu ÖPNV</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p><u>Technischer Umweltschutz:</u> s. Anlage.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Betroffen sind lt. Nr. 1.2 der Begründung zum Bplan 104 die Flurstücke 5419, 6840, 6840/1, 7449, 7450 und 7464 der Gemarkung Kitzingen. Die Flurstücke 7449, 7450 und 7464 sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Auf den Flurstücken 5419 und 6840 liegen Bodenverunreinigungen vor, die jedoch keine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer hervorrufen. Die Flächen wurden, wie unter Nr. 4.1 der Begründung zum BPlan 104 dargelegt, nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen. Mit den Ausführungen unter Nr. 4.1 besteht Einverständnis. Für Flächen, die künftig landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden sollen, ist eine Neubewertung für den Pfad Boden-Nutzpflanze durch einen Bodenschutz-Sachverständigen vorzunehmen und die Ergebnisse vor Beginn der Erdarbeiten der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Hinweise: Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. 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 sind und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> s. Anlage.</p> <p><u>Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft:</u> Keine Einwände.</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis:</u></p>	<p>Zu Bodenschutz</p> <p>Kenntnisnahme Beschreibung des Bestandes</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind in den Hinweisen der Satzung enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<i>Falls Sie Fragen haben, stehen wir gerne zur Verfügung.“</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16	Landratsamt Kitzingen – untere Naturschutzbehörde -	30.08.2023	<p>„Beschreibung des Vorhabens <i>Das insgesamt ca. 11 Hektar große Areal wird seit ca. 13 Jahren vom Eigentümer als Freizeit- und Reitsportgelände umgeplant und umgenutzt. Mit der vorliegenden Planung soll nun eine Zufahrt, ein Pferde-Offenstall, eine Hotelerweiterung mit ca. 100 Zimmern sowie ein Wohngebäude für Angestellte verwirklicht werden. Des Weiteren ist im östlichen Teil eine ca. 1 Hektar große Photovoltaikanlage geplant.</i></p> <p>Vorliegende Antragsunterlagen <i>- Begründung zur Änderung des Bebauungsplan 104 Sondergebiet Freizeit und Reitsport und Erholung - Begründung zur Änderung des Flächennutzungsgebietes - Planzeichnung zum Bebauungsplans</i></p> <p>Fachliche und rechtliche Vorgaben <i>Die Eingriffsregelung gem. BauGB ist abzuarbeiten. Es wird auf die Leitfäden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus den Jahren 2003 bzw. 2021, den Praxisleitfaden des BayLfU von 2014 sowie die Hinweise zu Freiflächen PVA des StMB von 2021 verwiesen.</i></p> <p>Schutzgebiete <i>Der Geltungsbereich grenzt direkt an das Vogelschutzgebiet 6227-471.09 Südliches Steigerwaldvorland sowie an das FFH Gebiet 6227-371.02 Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim</i></p> <p>Artenschutz <i>Es gelten die Vorgaben und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG</i></p> <p>Biotopschutz und sonstige naturschutzfachliche Gegebenheiten <i>In Biotopkartierung sind derzeit keine Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG betroffen. Dennoch wird auf die teils hochwertigen Flächen innerhalb des Plangebietes hingewiesen. Insbesondere auf die wertvollen Streuobstbestände und Waldstrukturen. Auf Fl.Nr. 7464 Gemarkung Kitzingen (PV-Standort) ist durch die Beweidung mit Pferden eine extensive Weide entstanden.</i></p>	<p>Beschreibung der Planung</p> <p>Beschreibung der Unterlagen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>Vorangegangene Verfahren <i>Das Gelände wurde bereits im Jahr 2011 zum ersten Mal umgestaltet. Eine weitere Umgestaltung fand im Jahr 2017 durch die Aufstellung eines Bebauungsplans (Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“) statt.</i></p> <p>Fachliche Bewertung Eingriffsregelung <i>Seitens des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird prioritär der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geprüft. Im vorgelegten Vorentwurf ist dieser nicht enthalten, daher kann keine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben werden. Es wird auf den Scoping Termin der am 15. Mai 2023 stattfand verwiesen. Es wird nochmalig auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hingewiesen. Da die PV-Freiflächenanlage nicht die Voraussetzung des vereinfachten Verfahrens gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 entspricht, ist hierfür ebenfalls der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft zu verwenden.</i></p> <p><i>Um die PV-Anlage besser einbinden zu können ist zu prüfen, ob eine Hecke straßenseitig geplant werden kann. Die Heckenpflanzung kann als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden.</i></p> <p><u>Anmerkungen zum Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan</u> <i>Unter Punkt 1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist wahrscheinlich Flurnummer 5419/61 gemeint und nicht 5419 Gemarkung Kitzingen, dies ist auszubessern.</i></p> <p>Artenschutz <i>Die Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG findet anhand eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung statt. Dieses Gutachten ist im vorgelegten Vorentwurf nicht enthalten. Somit kann eine Beurteilung seitens der unteren Naturschutzbehörde aktuell nicht stattfinden.</i></p> <p>Schutzgebiete <i>Da das geplante Gebiet direkt an Natura 2000 Gebiete angrenzt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben</i></p>	<p>Beschreibung des Bestandes</p> <p>Der Umweltbericht wurde im Vorfeld mit der UNB abgestimmt und wird im Rahmen der Beteiligung den Auslegungsunterlagen beigelegt.</p> <p>Die Eingrünung der PV-Anlage sowie die Pflanzung einer Hecke ist Bestandteil der Planung, zur Eingrünung und Minimierung etwaiger Blendwirkungen und Schaffung von Habitaten.</p> <p>Die saP liegt mittlerweile vor. Belange des Artenschutzes, der Schutzgebiete und des Biotopschutzes werden im jetzigen Stand des Bebauungsplans berücksichtigt und in den Festsetzungen unter den Punkten 9 bis 13 festgesetzt.</p> <p>Eine FFH-VA wird nicht als erforderlich erachtet, da keine Gebietsüberschneidungen stattfinden und kein wesentlicher Eingriff in den Bestand erfolgt.</p>
--	--	--	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>die Natura 2000 Gebiete erheblich beeinträchtigt. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG ist deshalb eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) vorzulegen. Diese Unterlagen ist unter Punkt 4 Fachplanerische Gutachten noch zu ergänzen und vorzulegen.</p> <p>Biotopschutz Um die gewachsenen Strukturen auf dem Gebiet zu schützen sind Vermeidungsmaßnahmen zu formulieren, wie z.B. Bautabuzonen oder Baumschutz gemäß DIN 18920.</p> <p>Fazit Aktuell kann seitens der unteren Naturschutzbehörde keine abschließende fachliche Stellungnahme abgegeben werden, da die nötigen Fachgutachten nicht vorliegen.“</p>	<p>s. Artenschutz</p> <p>Kenntnisnahme</p>
17	Landratsamt Kitzingen – fachtechnischer Umweltschutz -	30.08.2023	<p>„Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes werden zu dem Vorhaben folgende Hinweise gegeben: Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport (Richthofen Circle)“ der Stadt Kitzingen umfasst im wesentlichen folgende Punkte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung des SO 1 „Hotelerweiterung“ - Erweiterung des SO 3 „Erweiterung der Wohnbebauung“ - Errichtung eines Welcome Centers - Aufnahme des SO 4 „Freiflächenphotovoltaik“ <p>Die genaue Beschreibung des Vorhabens ist den Antragsunterlagen (Planzeichnung_BBP_104 vom 19.06.2023 – Vorentwurf, Begründung_BBP_104 vom Juni 2023 - Vorentwurf) zu entnehmen.</p> <p>Lärmschutz Durch die Erweiterung der Wohnnutzung und des Beherbergungsbetriebs entstehen weitere Immissionsorte für Gewerbebetriebe die sich in den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten befinden. Die geplante Wohnnutzung liegt östlich der vorhandenen Wohnnutzung und die Erweiterung des Beherbergungsbetriebs östlich des vorhandenen Beherbergungsbetriebs. Damit rückt die schutzwürdige Nutzung nicht näher an Gewerbebetriebe heran. Es entstehen keine neuen maß-</p>	<p>Es handelt sich hierbei um die Beschreibung der Planung</p> <p>Es handelt sich hierbei um die Situationsbeschreibung.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p><i>geblichen Immissionsquellen, die die vorhandenen Gewerbebetriebe bzw. Gewerbe- und Industriegebiete in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung wesentlich einschränken.</i></p> <p><i>Bei der hier durchgeführten Bauleitplanung sollten die DIN 18005 (Stand 2002) und die Orientierungswerte für schutzwürdige Nutzungen aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 (Stand 1987) beachtet werde. Für den Schutzgrad eines Misch-/Dorfgebiets, sollen Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Gewerbelärm und 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Straßenlärm eingehalten werden.</i></p> <p><i>Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2017 vor (vom Ingenieurbüro Wolfgang Sorge, Berichtsnummer 13847.1a, vom 28.07.2017). Diese beinhaltet Gewerbe- und Verkehrslärm.</i></p> <p><i>Gewerbelärm</i></p> <p><i>Beim Gewerbelärm ergaben sich seither keine wesentlichen Änderungen. Die Orientierungswerte werden an den geplanten Baugrenzen unterschritten.</i></p> <p><i>Verkehrslärm</i></p> <p><i>Mit der Novellierung der 16. BImSchV wurde die RLS 90 durch die RLS 19 ersetzt (Berechnungsverfahren für den Verkehrslärm). In der DIN 18005 (Stand 2002) wird noch auf die im Gutachten verwendete RLS 90 verwiesen. Die neue DIN 18005 (Stand Juli 2023) ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht eingeführt. Der im Gutachten bereits betrachtete Kreisverkehr vor der Einfahrt zum „Richthofen Circle“ befindet sich derzeit im Bau. Die der Straßenlärmprognose zugrundeliegenden Verkehrsdaten wurden konservativ angenommen. Es wurde für den meist frequentierten Abschnitt westlich des Kreisverkehrs eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 9811 Kfz/24h angenommen. Bei der letzten Hochrechnung der Verkehrsdaten (Daten der Landesbaudirektion Bayern – BAYGIS, Zählstelle 62279402) vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019 wurden für diesen Streckenabschnitt eine DTV von 6175 Kfz/24h ermittelt. Auch der Anteil des Schwerverkehres (z. B. Busse, Lkw > 3,5t) wird mit 10% deutlich höher angenommen als die Hochrechnung 2019 mit 5,2% ergab. Nach der auf dieser</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich hierbei um die Beschreibung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung und deren Ermittlungsgrundlage.</p>
--	--	--	--	--

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>Grundlage durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ergeben sich an den schutzbedürftigen Nutzungen folgende Beurteilungspegel (aus Isophonenkarte):</p> <table border="1" data-bbox="643 465 1024 705"> <thead> <tr> <th></th> <th>tags</th> <th>nachts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnnutzung (SO 3)</td> <td>57 dB(A)</td> <td>48 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Beherbergungsbetrieb (SO 1)</td> <td>57 dB(A)</td> <td>48 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Orientierungswerte</td> <td>60 dB(A)</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 unterschritten werden.</p> <p>Hinweis: Bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich (DIN 18005-1 Beiblatt 1 - Anmerkung). 48 dB(A) stellen zu 45 dB(A) eine physikalische Verdopplung des Schalldruckpegels dar.</p> <p>Es sollten deshalb Maßnahmen zum Eigenschutz, wie das Verlegen von Schlafräumen auf die Verkehrsabgewandte Seite oder der Einbau fensterunabhängiger Lüftung, erwogen werden.</p> <p>Hinweis: Im Bebauungsplan (1. Änderung und 2. Änderung) „B - Planungsrechtliche Festsetzung, 1“ wird festgesetzt, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) von 45 dB(A) (nach DIN 18005) für Gewerbe- und Verkehrslärm nicht überschritten werden dürfen. Damit werden Gewerbe- und Verkehrslärm verrechnet und dürfen gemeinsam 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht übersteigen. In der DIN 18005 Beiblatt 1 werden Gewerbe- und Verkehrslärm getrennte Orientierungswerte zugewiesen. Dem Gewerbelärm werden 45 dB(A) nachts eingeräumt, dem Verkehrslärm 50 dB(A) nachts. Die derzeit festgesetzten 45 dB(A) in der Nachtzeit, werden alleine durch den Verkehrslärm überschritten (ca. 47 dB(A)).</p> <p>Die gemeinsame Festsetzung von Gewerbe- und Verkehrslärm entspricht nicht der DIN 18005 und scheint auch nicht beabsichtigt zu sein.</p> <p>Geruch</p>		tags	nachts	Wohnnutzung (SO 3)	57 dB(A)	48 dB(A)	Beherbergungsbetrieb (SO 1)	57 dB(A)	48 dB(A)	Orientierungswerte	60 dB(A)	50 dB(A)	<p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Empfehlung unter 1. Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Die Festsetzung wird geändert und lautet: „1. Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und 3, in denen der dauerhafte Aufenthalt von Personen (z.B. Wohnen, Beherbergung) zulässig ist, darf ein Immissionsrichtwert (IRW) gem. DIN 18005 von tags (6-22 Uhr) max. 60 dB(A), nachts (22-6 Uhr) max. 45 dB(A) durch Gewerbe- oder Verkehrsgeschimmmissionen nicht überschritten werden.“</p>
	tags	nachts														
Wohnnutzung (SO 3)	57 dB(A)	48 dB(A)														
Beherbergungsbetrieb (SO 1)	57 dB(A)	48 dB(A)														
Orientierungswerte	60 dB(A)	50 dB(A)														

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p><i>Geruchsemissionen gehen hier von der Pferdehaltung für den Reitsport aus.</i></p> <p><i>Dem Sondergebiet wird weiterhin der Schutzgrad eines Dorfgebiets zugewiesen, welches aufgrund der gemischten Nutzung (Reitsport und Hotelbetrieb bzw. Wohnnutzung) angemessen erscheint. Es ist eine Reduzierung des Reitsports geplant was sich positiv auf die Immissionssituation im Plangebiet (Wohnbebauung und Beherbergungsbetrieb) auswirkt.</i></p> <p><i>„Durch die geplante Erweiterung des Beherbergungsbetriebes und die Reduzierung des Reitsports wird die Nutzungsverteilung verändert und die Erholungsfunktion gestärkt.“ (vgl. 5.1 Art der baulichen Nutzung - Begründung_BBP_104 vom Juni 2023 – Vorentwurf)</i></p> <p><i>Zudem soll eine Pferdekoppel südlich der Wohnbebauung (SO 3) entfallen und ein Pferdeoffenstall am Eingang des „Richthofen Circle“ neu entstehen. Die Emissionen verlagern sich somit von der Wohnnutzung weg, was aus Sicht des Immissionsschutzes zu begrüßen ist.</i></p> <p><i>Blendwirkung durch SO 4 „Freiflächen PV-Anlage“</i></p> <p><i>Die mögliche Blendwirkung der Freiflächen PV-Anlage auf schutzwürdige Räume (z. B. Wohn- und Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten) ist möglichst schon im Rahmen der Bauleitplanung zu würdigen. Sie betrifft hier nur Schutzgüter des BImSchG im Plangebiet (siehe Hinweis). Hierzu wurde ein Blendgutachten in Auftrag gegeben. Dieses liegt dem Vorentwurf noch nicht bei. Es ist als Anlage im Hauptverfahren vorzulegen und wird in diesem geprüft. Hinweis:</i></p> <p><i>Bei Fragen oder zur Abstimmung des Gutachtens, können Sie uns gerne im Vorfeld des Hauptverfahrens kontaktieren.</i></p> <p><i>Hinweis:</i></p> <p><i>Blendeinwirkungen auf den Straßenverkehr (St2272) sind vom zuständigen Bau- lastträger (Staatliche Bauamt Würzburg) zu beurteilen.“</i></p>	<p>Es handelt sich hier um eine Situationsbeschreibung und die Zustimmung zur getroffenen Zuordnung des Schutzgrades des Sondergebietes. Die Reduzierung des Reitsports wird hinsichtlich der Immissionssituation positiv bewertet.</p> <p>Das Gutachten liegt mittlerweile vor, mit dem Ergebnis, dass von Osten kommend mit geringfügigen Blendwirkungen zu rechnen ist.</p>
18	Ericsson Services GmbH	20.09.2023	<p><i>„Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben hat.</p>

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p><i>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</i></p> <p><i>Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.</i></p> <p><i>Bitte richten Sie Ihre Anfragen ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com</i></p>	
--	--	--	---	--

Rückmeldungen/ Stellungnahmen ohne Hinweise gingen von den folgenden Stellen ein:

- ALE Unterfranken, 27.07.2023
- VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee, 02.08.2023
- LBV, 25.08.2023
- Stadt Dettelbach, 29.08.2023
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, 01.09.2023

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Abwägung der Stellungnahmen

Nachfolgend die Bearbeitung der Stellungnahmen mit Übersicht der Beteiligten, Gesamtabwägung sowie der Tabelle der eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)

1. Beteiligte

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 13.07.2023 in öffentlicher Sitzung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ im Regelverfahren mit 55. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ____2023 durch die Stadt Kitzingen ortsüblich bekanntgemacht und fand im Anschluss in der Zeit 31. Juli 2023 bis einschließlich 01. September 2023 statt.

Mit diesem Schreiben setzen wir Sie darüber in Kenntnis, dass für den Vorentwurf des genannten Bebauungsplanes vom 31. Juli 2023 bis einschließlich 01. September 2023 die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom 27. Juli 2023 am Verfahren beteiligt. Hierbei wurden die folgenden 41 Stellen angeschrieben und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 01. September 2023 gebeten.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden gebeten zu der Planung eine Stellungnahme abzugeben:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
2. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
4. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken, Würzburg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
6. Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt
7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kitzingen
8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen, Bonn
9. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
10. DB Services Immobilien GmbH, München
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg und Bayreuth
12. Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG, Schwaig b. Nürnberg
13. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
14. Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Kitzingen
15. Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
16. Gemeinde Großlangheim
17. Gemeinde Schwarzach
18. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
19. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken, Würzburg
20. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt, Würzburg
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kitzingen
22. Landratsamt Kitzingen
23. Licht-, Kraft- und Wasserwerke, Kitzingen
24. N-Energie, Nürnberg
25. PLEdoc GmbH, Essen
26. Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern, Nürnberg
27. Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern, Bayreuth

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

- | | |
|---|--|
| 28. Regierung von Unterfranken , Würzburg | 35. Stadtheimatpfleger, Kitzingen |
| 29. Regionaler Planungsverband Region Würzburg, Karlstadt/ Main | 36. VG Iphofen |
| 30. Staatliches Bauamt Würzburg | 37. VG Kitzingen |
| 31. Stadt Dettelbach | 38. VG Marktbreit |
| 32. Stadt Kitzingen | 39. Vodafone Kabel Deutschland, Nürnberg |
| 33. Stadt Mainbernheim | 40. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg |
| 34. Stadt Ochsenfurt | |

2. Gesamtabwägung

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungszeit keine Stellungnahme ein.

Seitens der Behörden und der TÖB gingen 2 Stellungnahmen direkt zur Flächennutzungsplanänderung ein, in denen ein. In diesen wurden darauf hingewiesen, dass keine Einwände gegen die 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen bestehen.

3. Zusammenfassende Darstellung der einzelnen Stellungnahmen

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

1	Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt / gasuf	31.08.23	<p>„Die Erdgasnetze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) sind an die Energie- netze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir auch Stellung zu Ihrem E-Mail an die gasuf.</p> <p>In der Stadt Kitzingen befinden sich keine Strom-, Gas- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes.“</p>	Kenntnisnahme
2	Landratsamt Kitzingen – fachtechnischer Umweltschutz -	30.08.2023	<p>Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen wird durch die Aufnahme des Sondergebiet - SO 4 (Erzeugung regenerativer Energie, vorzugsweise Freiflächen PV) – in den Bebauungsplan (bisher Sondergebiet Freizeit und Erholung) notwendig.</p> <p>Die Nutzung der umliegenden Flächen wird durch den Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen beschrieben. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich Flächen für Wald (Klosterforst). Westlich liegen kleinere Flächen für die</p>	Kenntnisnahme

Abwägungstabelle zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

			<p><i>Landwirtschaft. Südlich des Plangebiets verläuft eine öffentliche Straße (sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, St 2272). Davor verläuft eine Fläche für Bahnlagen (stillgelegte Gleisanlage). Etwa 200m südlich befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet conneKT. Westlich des überplanten Gebiets befindet sich hinter einem Streifen Landschaftsprägender Gebüsch, Hecken, Feldgehölze, Baumreihen eine gewerbliche Baufläche (Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet).</i></p> <p><i>Gegen die Grundsätze der Planung gemäß § 50 BImSchG wird aus hiesiger Sicht nicht verstoßen.</i></p> <p><i>Mögliche Nutzungskonflikte im Sondergebiet werden im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet.</i></p> <p><i>Aus Sicht des technischen Umweltschutzes bestehen keine Bedenken bezüglich der 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen.</i></p>	
--	--	--	---	--