

Stadt Kitzingen
Herrn Oberbürgermeister Stefan Güntner
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Bearbeiter:
Öchsner

05.11.2025

Stadt Kitzingen
54. Flächennutzungsplanänderung
Beschlussvorschlag zur Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Pj. Nr. Kt22-0003

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Güntner,
sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.10.2024 bis einschließlich 08.11.2024 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im gleichen Zeitraum statt.

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 54. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden:

- | | |
|--|----------------|
| • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken | vom 07.10.2024 |
| • Bayernwerk Netz GmbH Fuchsstadt | vom 04.11.2024 |
| • Regierung von Mittelfranken als Luftamt Nordbayern | vom 09.11.2024 |
| • Stadt Dettelbach | vom 07.11.2024 |
| • Gemeinde Buchbrunn | vom 24.11.2024 |

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

- Regierung von Unterfranken Sachgebiet 34
- Regierung von Unterfranken als Obere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Kitzingen Sachgebiet Stadtplanung
- Landratsamt Kitzingen Sachgebiet Wasserrecht und Abwasserabgabe

- Landratsamt Kitzingen Kreisbrandrat
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Vodafone Kabel Deutschland
- Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
- Stadtheimatspfleger Dr. Harald Knobling
- PLEdoc GmbH
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg Außenstelle Kitzingen
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisverband Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Stadt Mainbernheim
- Gemeinde Rödelsee
- Gemeinde Sulzfeld
- Gemeinde Biebelried
- Gemeinde Albertshofen
- Gemeinde Mainstockheim
- Stadt Marktsteft
- Gemeinde Großlangheim
- Gemeinde Schwarzach

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 19.11.2024

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde bedankt sich für die gewährte Fristverlängerung 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).

Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ im Umfang von ca. 2,9 ha ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Vorgesehen ist die Nutzung einer ehemals militärischen Konversionsfläche zur Errichtung von Einrichtungen zur Verbesserung der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Einzelhandelsfestlegungen

Die Riedel Bau AG, Projektentwicklung Immobilien (Silbersteinstraße 4, 97424 Schweinfurt) hat der höheren Landesplanungsbehörde per E-Mail in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen geänderte Festsetzungen zum Einzelhandel zukommen lassen mit der Bitte, nun folgende Art der baulichen Nutzung zu berücksichtigen:

Lebensmittelvollsortimenter mit integrierter Getränkeabteilung	max. 1.800 m ²
Drogerie	max. 1.200 m ²
Lebensmitteldiscounter	max. 1.000 m ²
Non-Food-Discounter/Multi-Sortimenter	max. 800 m ²
Fachmarkt für Tierbedarf	max. 500 m ²
Apotheke	max. 300 m ²
Gastro / Cafe / Backshop	max. 350 m ²
Mall/Eingangsbereiche/Rolltreppe/Fahrrad	keine Begrenzungen

Der Zusatz zur Zulässigkeit von zentrumsrelevanten Sortimenten sei nicht mehr notwendig und entfalle.

Sofern die Festsetzungen auf diese Weise geändert werden, stehen Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP2 dem Vorhaben nicht entgegen. Es werden dann keine Einwände erhoben.

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

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes beachtet. Der Stadtrat stellt fest, dass die Einzelhandelsfestlegungen ausschließlich Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen. Somit ist eine Behandlung im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanverfahrens nicht möglich. Auf die diesbezüglichen Beschlussfassungen zur Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 107 „Einkaufszentrum Marshall Heights“ wird verwiesen.

Der Regionale Planungsverband Würzburg (RP2) bedankt sich für die Fristverlängerung. Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ im Umfang von ca. 2,9 ha ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Vorgesehen ist die Nutzung einer ehemals militärischen Konversionsfläche zur Errichtung von Einrichtungen zur Verbesserung der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Die Riedel Bau AG, Projektentwicklung Immobilien (Silbersteinstraße 4, 97424 Schweinfurt) hat dem Regionalen Planungsverband in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen geänderte Festsetzungen zum Einzelhandel zukommen lassen mit der Bitte, nun folgende Art der baulichen Nutzung zu prüfen:

Lebensmittelvollsortimenter mit integrierter Getränkeabteilung	max. 1.800 m2
Drogerie	max. 1.200 m2
Lebensmitteldiscounter	max. 1.000 m2
Non-Food-Discounter/Multi-Sortimenter	max. 800 m2
Fachmarkt für Tierbedarf	max. 500 m2
Apotheke	max. 300 m2
Gastro / Cafe / Backshop	max. 350 m2
Mall/Eingangsbereiche/Rolltreppe/Fahrradständer	keine Begrenzungen

Die Bauleitplanentwürfe wurden nach regionalplanerischen Gesichtspunkten geprüft, danach ist Folgendes festzustellen:

Sofern die Festsetzungen auf diese Weise geändert werden, stehen Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP2 dem Vorhaben nicht entgegen. Es werden dann keine Einwände gegen die Bauleitpläne erhoben.

Der Stadtrat stellt fest, dass die Einzelhandelsfestlegungen ausschließlich Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen. Somit ist eine Behandlung im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanverfahrens nicht möglich. Auf die diesbezüglichen Beschlussfassungen zur Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 107 „Einkaufszentrum Marshall Heights“ wird verwiesen.

Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen Sachgebiet Naturschutzrecht vom 22.10.2024

Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:

Auf dem Gelände „Marshall Heights“ sollen eine Konzentrationsfläche für Einzelhandelsunternehmer innerhalb eines Plangebietes mit der Größe von 2,93 ha (externe Kompensationsflächen etc. enthalten) entstehen. Die GRZ beträgt 0,8.

Fachliche Vorgaben:

Vorliegende Antragsunterlagen die v.a. naturschutzfachlich von Relevanz sind

- Umweltbericht
- Integrierter Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Konzept Artenschutz Zauneidechse

Fachliche und rechtliche Vorgaben

Es gelten die Vorgaben des Bundes- und des Bayerischen Naturschutzgesetzes
Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft

Artenschutz

Es gelten die Vorgaben des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Biotopschutz und sonstige naturschutzfachliche Gegebenheiten

Vom Vorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Fachliche Bewertung:

Eingriffsregelung

Zur Bewertung des Eingriffs wurde vom Planungsbüro der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen. Die Berechnungen werden in der Anlage „integrierter Grünordnungsplan“ erläutert.

Der Planungsfaktor von 9% wird seitens der unteren Naturschutzbehörde akzeptiert.

Insgesamt entsteht nach Angaben des Büros Auktor ein Kompensationsbedarf von 59.744 Wertpunkten. Innerhalb der „Eingriffstabelle“ sind den einzelnen Biotoptypen noch Quadratmeter an Fläche einzutragen.

Auf der internen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 3765 Gemarkung Kitzingen können 19.712 Wertpunkte erbracht werden. Es ist zu klären, wo die restlichen 40.032 Wertpunkte umgesetzt werden. Die Berechnungen zur Kompensationsdeckung sind im weiteren Planungsverlauf zu konkretisieren.

Die Planungen der Ausgleichsflächen werden seitens der Naturschutzbehörde als unzureichend angesehen. Es soll definiert werden, wo Hecke entstehen soll, wo Grünland und wo Bäume gepflanzt werden sollen. Der aktuellen Planung nach wird die Hälfte der Fl.Nr. 3765 Gemarkung Kitzingen mit Heckenpflanzen bepflanzt. Es ist ergänzend ein Pflanzschema zu entwickeln, in dem dargestellt wird, wo Sträucher gepflanzt werden und wo Bäume als Überhälter, wo Grünland ent-

stehen soll. Aktuell ist das nicht definiert. Die Aussagen pro 380 m² Ausgleichsfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen sind nicht zielführend. Ist der Baum in der Hecke? Ist der Baum im Grünland?

Der aktuellen Planung nach hat die „Hecke“ dann eine breite von ca. 15 Metern und eine Länge von ca. 100 Metern. Eine derartig breite Hecke lässt sich schwer pflegen und erhalten. Die inneren Bereiche dunkeln mit der Zeit aus und verlieren ihre ökologische Bedeutung. Die untere Naturschutzbehörde bittet darum im weiteren Planungsprozess mit einbezogen zu werden, um Planungen vor der nächsten Auslage des Bebauungsplans im Vorfeld abstimmen zu können.

Artenschutz

Die Untersuchungen in Bezug auf den Artenschutz sind noch nicht abgeschlossen. Während der Untersuchungen wurde die untere und höhere Naturschutzbehörde mit einbezogen. Die bereits umgesetzten Zauneidechsenflächen Fl.Nr. 351 Gemarkung Brück und Fl.Nr. 5536; 5540 Gemarkung Dettelbach sind ordnungsgemäß hergestellt und wurden bereits von der unteren Naturschutzbehörde abgenommen. Erste Umsiedelungen fanden bereits statt. Das Konzept zur Pflege, Entwicklung, Sicherung und Dokumentation von FCS-Artenschutzmaßnahmen für Zauneidechsen ist schlüssig.

Fazit

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird die grundlegende Planung akzeptiert. Insbesondere die Ausgleichsflächenplanung wird aber als nicht ausreichend angesehen. Es sind noch viele Fragen offen, die bis zur nächsten Auslegung geklärt werden müssen. Die untere Naturschutzbehörde steht zu Abstimmungen im Vorfeld zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt fest, dass die Aussagen zur Eingriffsregelung sowie bezüglich des Artenschutzes ausschließlich Belange des im Parallelverfahrens aufgestellten Bebauungsplanes berühren und somit im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht abschließend behandelt werden können.

Auf die diesbezüglichen Beschlussfassungen zur Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 107 „Einkaufszentrum Marshall Heights“ wird verwiesen.

Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen Sachgebiet Technischer Immissionschutz vom 04.11.2024

Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes wird zu dem Vorhaben folgendes mitgeteilt:

1. Sachverhalt

Die Große Kreisstadt Kitzingen plant die Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ (BPlan Nr. 107 der Stadt Kitzingen) und im Parallelverfahren die 54. Änderung des FNP der Stadt Kitzingen.

Geplant ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf dem Gebiet der „Marshall-Heights“ in nächster Nähe zu bestehenden Wohnhäusern. Eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens ist den Antragsunterlagen zu entnehmen.

Es werden Hinweise zum BPlan und FNP im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB gegeben.

2. Hinweise

Lärmemissionen/-immissionen

Das Vorhaben ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht insbesondere aufgrund von Schallimmissionen relevant. Als Anlage 4 ist den Antragsunterlagen eine schalltechnische Untersuchung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ der *Auktor Ingenieur GmbH* vom 03.09.2024) beigelegt.

Zur schalltechnischen Untersuchung werden folgende Hinweise gegeben:

Die Immissionsorte IP 01 - IP 08 wurden mit EG, 1. OG und 2. OG modelliert. Augenscheinlich befindet sich über dem 2. OG jedoch noch ein ausgebautes Dachgeschoss (3. OG). Auf Grund der Nähe der flächigen Emissionsquellen (Parkplatz) zu den Immissionsorten, i. V. m. den geplanten Lärmschutzwänden ist bei höher gelegenen Immissionspunkten mit relevanten mehr Immissionen zu rechnen. Dieses ist bei der Dimensionierung der Schallschutzmauer zu berücksichtigen.

Es sind ggf. noch Emissionen durch Kühlaggregate zu beachten (wenn diese nicht bereits durch die Lüftungsanlagen berücksichtigt sind).

Die zu erwartenden Emissionen wurden konservativ angesetzt.

Grundsätzlich sind die geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, schalldichte Einhausung von Ladebereichen vgl. 4.5.11 der Begründung) zu begrüßen.

Beschlussvorschlag:

Das Schalltechnische Gutachten ist als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplanes. Daher ist eine Behandlung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Es wird auf die entsprechende Beschlussfassung zur vorliegenden Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

Lichtemissionen/-Immissionen

Lichtmessungen werden bereits berücksichtigt.

Bezüglich der Einwirkung von Lichtmessungen auf den Menschen und Tiere wird auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der LAI (Stand 13.09.2012) und die Lichtleitlinie der Stadt Kitzingen (Inkrafttreten am 17.11.2022) verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Aussagen zur Kenntnis. Die Festsetzungen bezüglich Lichtemissionen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes und können somit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht behandelt werden.

Energieversorgung

Es sollte auf die Art der Wärmeversorgung und die ggf. entstehenden Emissionen eingegangen werden (z. B. Nahwärme, Wärmepumpe, Heizkessel).

Beschlussvorschlag:

Die Beschreibung der Art der Wärmeversorgung bzw. der Kühlungseinrichtungen sind Bestandteil der Eingabeplanung und somit des Vorhabens- und Erschließungsplanes. Eine Behandlung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der fehlenden Detailschärfe dessen nicht möglich.

Auf das Trennungsgebot des §50 BImSchG wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die durch die geplante Sondergebietsnutzung nicht auszuschließenden Umwelteinwirkungen gemäß § 50 BImSchG werden im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt und entsprechend berücksichtigt. Auswirkungen auf die umliegenden Wohnbaustrukturen werden durch Festsetzungen so weit abgemindert, dass eine Einhaltung der vorgegebenen Grenz- und Richtwerte gewährleistet werden kann. Auf die möglichen Umwelteinwirkungen wird im Umweltbericht des Flächennutzungsplanes bereits eingegangen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass dem Vorhaben keine grundlegenden Belange entgegenstehen. Rechtswirksame Festsetzungen können jedoch erst auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Auf die entsprechenden Beschlussfassungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Die Vorgaben des Trennungsgebotes gemäß § 50 BImSchG sagen aus, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen unter anderem auf dem Wohnen dienenden Gebieten sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Durch die Einbindungen einzelner Nutzungsarten in bestehende Nutzungsstrukturen ist dies jedoch nicht immer umsetzbar. Im vorliegenden Fall ist eine entsprechende räumliche Gliederung nicht uneingeschränkt möglich, da ein struktureller Zusammenhang zwischen der Wohnbebauung und den Einzelhandelseinrichtungen bewusst angestrebt wird.

Die Vorgaben des Trennungsgebotes werden durch die Anordnung der überwiegenden Parkplätze, Anlieferungsrampen und Abfallcontainer in nördlicher Richtung und somit für die meisten emissionsrelevanten Einrichtungen über eine Abschirmung durch den Baukörper des Einkaufsmarktes erreicht.

Am südlichen und westlichen Rand erfolgt eine Abschirmung durch Lärmschutzeinrichtungen. Diese dienen ausschließlich zur Abschirmung von Lärmemissionen aus dem Umfeld des Obergeschosses des Einkaufsmarktes.

Durch die Art der geplanten Nutzung ist nicht von gemäß § 50 BImSchG definierten schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU auszugehen, sodass eine dahingehende Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen Sachgebiet Abfallwirtschaft vom 08.10.2024

Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014, 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.
 3. Ist eine öffentliche Abfallentsorgung gern. o.g. Satzung im Planungsgebiet erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammelungs- 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 befahren 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 6m

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 Aussagen zur Kenntnis und weist darauf hin, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bauleitplan handelt. Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise überschreiten die gesetzlich vorgegebene Detailschärfe des Flächennutzungsplanes teilweise erheblich, sodass sie im vorliegenden Verfahren nicht abschließend behandelt werden können. Daher wird auf die entsprechende Beschlussfassung zur vorliegenden Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanes verwiesen.

Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen Fachaufsicht und Fachberatung für Kindertageseinrichtungen

Zu den geplanten Unterlagen nimmt die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen wie folgt Stellung:

Mit diesem Bauplanungsverfahren sollen die baurechtlichen Grundlagen für ein Einzelhandelszentrum geschaffen werden. Es soll kein neuer Wohnraum für (junge) Familien mit Kindern geschaffen werden. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen auf die Kindergarten- und Schulkindbedarfsplanung zur Deckung etwaiger Rechtsansprüche (für den Bereich der Krippe und des Kindergartens nach § 24 SGB VIII und für den Bereich der Grundschulkinder beginnend ab dem SJ 2026/2027 nach dem GaFöG). Nur ergänzend sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das vorhandene Angebot an Krippen- und Kindergartenplätzen derzeit nicht ausreicht, um der Nachfrage an Betreuungsplätzen nachzukommen. Die Bedarfsplanung der Stadt Kitzingen i. S. d. Art. 7 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) sollte unabhängig von diesem Planungsverfahren aktualisiert werden.

Durch dieses Vorhaben berührt sind ggf. Interessen des BRK-Kindergartens, Levi-Strauss-Str. 52, 97318 Kitzingen. Teile des Außenspielbereichs dieses Kindergartens werden für Verkehrswege für das neue Einzelhandelszentrum benötigt. Aus diesem Grund sind von Seiten der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen zwei Anmerkungen zu machen:

Geschwindigkeitsbegrenzungen:

Bislang gilt eine Tempo-30-Zone im Bereich des Kindergartens. Durch die Schaffung neuer Verkehrswege sollte dringend geprüft werden, ob auf diesen neuen Verkehrswegen ähnliche verkehrsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um dem Schutzbedürfnis der Kinder gerecht zu werden.

Verkehrssichere Abgrenzung:

Dadurch, dass Verkehrswege unmittelbar am Außenspielbereich des Kindergartens vorbeiführen, ist auf eine verkehrssichere Absicherung zum Außenspielbereich des Kindergartens zu achten.

Bedanken möchten wir uns an dieser Stelle, dass bei den Immissionspunkten der Kindergarten bedacht wurde und entsprechende Maßnahmen eingeplant wurden (u. a. Lärmschutzwand).

Wir weisen darauf hin, dass diese Fachstellenbeteiligung die Besonderheit aufweist, dass die Lagesituation einer bestehenden Kindertageseinrichtung zu berücksichtigen ist.

Von Seiten der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen werden gegen die vorgenannten Planungen der Stadt Kitzingen keine Einwände erhoben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anmerkungen bezüglich der Verkehrsgeschwindigkeit und der Absicherung des Außengeländes des Kindergartens gehen über die planungsrechtliche Detailgenauigkeit des Flächennutzungsplanes hinaus und können daher an dieser Stelle nicht behandelt werden.

Daher wird auf die diesbezügliche Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

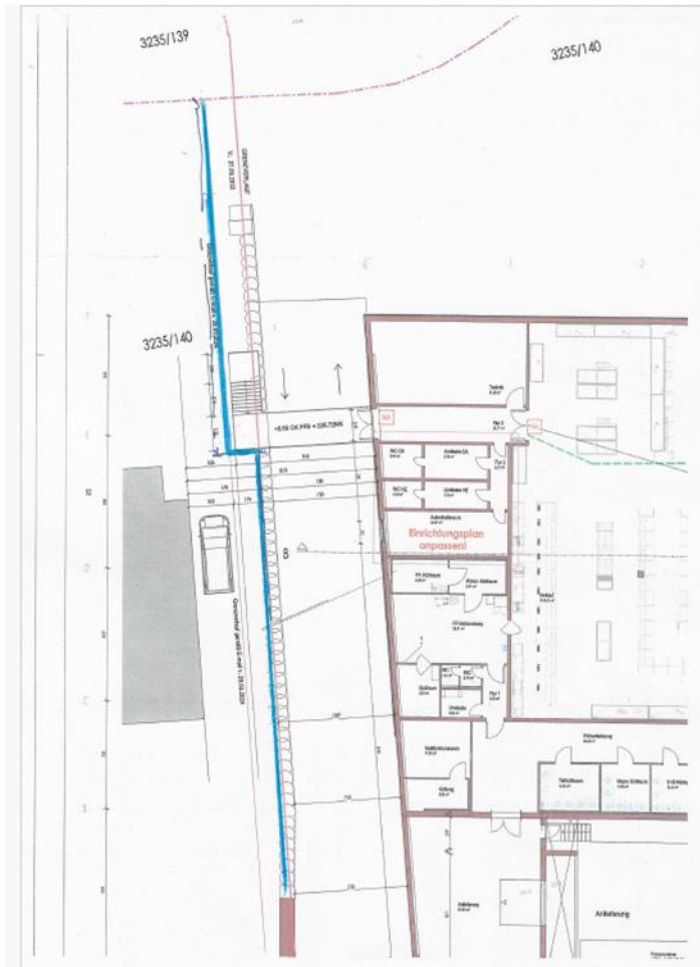
Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen Sachgebiet 21 Liegenschaftsabteilung

Der Landkreis Kitzingen wird noch eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3235/140 erwerben (Kindergarten).

Bisher sind wir noch nicht Eigentümer und somit als Nachbar direkt betroffen.

Um die Position des Landkreises bestmöglich zu sichern, bitten wir nachfolgend aufgeführte Punkte ggf. im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Der Abstand zwischen dem Kindergarten und der geplanten Zufahrtsrampe muss ausreichend dimensioniert sein. Im beiliegenden Lageplan (abgesprochen mit Landkreis Kitzingen AL 4, Herrn [REDACTED] und Fa. Riedel Bau) ist der geplante Grenzverlauf zwischen Kindergarten und Einzelhandelszentrum blau markiert.
- Um den Lärmschutz zu gewährleisten, sollten die Lüftungs-, bzw. Klimaanlage nicht in Richtung Kindergarten ausgerichtet sein. Weiterhin sollten keine Wertstoffcontainer an der Südwestecke des Einzelhandelszentrums aufgestellt werden.
- Die Entwässerung des Kindergartens erfolgt bisher über eine Hebeanlage die sich auf der Fläche des geplanten Einzelhandelszentrums befindet. Die Entwässerung des Kindergartens muss weiterhin gesichert sein. Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3235/140 ist darüber informiert und will gemeinsam mit dem Investor des Einzelhandelszentrums eine Lösungsmöglichkeit anbieten. Ggf. muss die Hebeanlage auf Kosten des Eigentümers oder Investors auf das verbleibende Grundstück des Kindergartens verlegt werden mit entsprechenden Anschluss an die öffentliche Kanalisation.



Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die ver- und entsorgungstechnischen Anmerkungen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes und werden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ berücksichtigt. Auf die entsprechenden Beschlussfassungen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Der Umgriff der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in den vorliegenden Planunterlagen entsprechend der Grundstücksabsprachen angepasst.

Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft

„In der Begründung konnten die Flurnummern der Grundstücke des Bebauungsplans nicht gefunden werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Repperndorfer Mühlbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (Versickerung ist nach Bodengutachten nicht möglich).“

Bodenschutz:**„Altlasten**

Bei den im Bebauungsplan betroffenen Flurnummern 3235/150, 3235/149 und 3765 ist keine Altlast bekannt.

Es wird um Beachtung gebeten, dass im Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst sind. Mit dieser Auskunft kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

Vorsorgender Bodenschutz:

Durch die Baumaßnahme ist eine überwiegende Versiegelung des Planungsbereiches anzunehmen. Ziel dieser Maßnahmen ist es laut den vorgelegten Unterlagen, den Flächenverbrauch gegenüber einer konventionellen Errichtung ähnlicher Anlagen auf ebenen Bereichen so gering wie möglich zu halten, um so mit dem Schutzgut Boden möglichst sparend umzugehen. Zum Schutz des Mutterbodens sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden sind lt. Umweltbericht unter 3.2.2 beschrieben und werden in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der fachlich korrekten Durchführung der im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen mit „mittlerer 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 schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Boden-schutzbehörde 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 ist und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind. Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV).“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Flurstücksnummern werden in der Begründung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes unter dem Punkt 3.2 (letzter Absatz) aufgeführt.

Der Antrag für die Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in den „Reppendorfer Mühlbach“ liegt bereits vor.

Die Hinweise zum Bodenschutz fließen entsprechend in die Unterlagen zum Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ ein. Auf die entsprechenden Beschlussfassungen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen als Gesundheitsamt

Zum vorliegenden Bebauungsplan „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ nimmt das Gesundheitsamt, nach Eingang und Durchsicht der Unterlagen aus umwelthygienischer Sicht, wie folgt Stellung:

Wie aus den Planungsunterlagen hervorgeht, kann das zu erschließende Gebiet an die bereits bestehende Infrastruktur (Trinkwasser, Abwasser) angebunden werden.

Die Abfallentsorgung ist über die kommunale Müllabfuhr gewährleistet.

Bei der Erweiterung des bestehenden Trinkwasserleitungsnetzes sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Dimensionierung der wasserführenden Leitungen ist an den zu erwartenden Verbrauch auszurichten. Belange welche die Löschwasserversorgung betreffen sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen.

Wie dem Umweltbericht und auch der Begründung von Ing. Büro Auktor zu entnehmen ist, wird das Schutzgut Wasser sowie das Schutzgut Mensch und Gesundheit bedacht und muss auch in den weiteren Schritten Berücksichtigung finden.

Zu den geplanten und vorgelegten 54. Änderungen des Flächennutzungsplanes, „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ Kitzingen, sind keine Einwände von Seitens des Gesundheitsamtes gegeben.“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Gesundheitsamtes keine Einwände zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht werden.

Bezüglich der Anmerkungen zum Bebauungsplan wird auf die entsprechende Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen Fachaufsicht ÖPNV

Gegen das Vorhaben bestehen seitens des ÖPNV keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 05.12.2024

Wir stimmen unter folgender Bedingung zu:

1.1 Emissionen/Straßenverkehrslärm

Auf die von der Bundesstraße 8 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Von der Stadt ist für das neue Gebiet der Lärmschutz zu überprüfen. Sollten danach vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung — 16. BImSchV).

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Aussagen zur Kenntnis und stellt fest, dass nach derzeitigem Wissensstand nicht von einem erheblichen Konfliktpotential auszugehen ist.

1.2 Verkehrliche Erschließung Bund

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung erfolgt ein verkehrsgerechter Ausbau der Anbindung an die derzeitige B 8. Über den verkehrsgerechten Umbau der bestehenden Einmündung ist rechtzeitig eine Vereinbarung über Art, Umfang und Kostentragung mit dem Straßenbaulastträger abzuschließen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Planung auditiert werden muss. Eine Vorabstimmung mit dem StBA Würzburg ist bereits erfolgt. Die Auditierung ist auf Kosten und Veranlassung des Maßnahmenträgers dem StBA Würzburg vorzulegen. Die Planung ist entsprechend frühzeitig mit uns abzustimmen.

Diese auditierte Detailplanung ist Grundlage der Vereinbarung.

Kostenträger für den Umbau der Einmündung sowie der Lichtsignalanlage im Zuge der B 8 ist die Stadt Kitzingen bzw. der Vorhabensträger gem. § 12 Abs. 1 FStrG / § 7a FStrG.

Die Kosten für die Erneuerung und Unterhaltung der Mehrflächen für die Linksabbiegespur und der LSA sind dem Straßenbaulastträger in einer einmaligen Zahlung abzulösen.

Die Höhe des Ablösebetrages für die Mehrkosten in der Erhaltung wird nach Durchführung der Baumaßnahme auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten durch den Vorhabensträger unter Beachtung der Ablösebeiträge- und Berechnungsverordnung (ABBV) ermittelt und der Straßenbauverwaltung spätestens 1 Monat nach Fertigstellung der Baumaßnahme zur Prüfung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Art der Anbindung an die Bundesstraße sowie der Ausbau des Knotenpunktes sind nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes und können daher an dieser Stelle nicht abschließend behandelt werden. Es wird auf die entsprechende Beschlussfassung zur Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

1.3 Bauabstände und Bepflanzung

Wegen der Bedeutung der Bundesstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbaulastträgers ist hier grundsätzlich die 20 m — Anbauverbotszone (§ 9 FStrG / Art. 23 BayStrWG) von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Mit der teilweisen Lage von Parkplätzen und des Bepflanzungstreifens in der 20 m — Zone besteht Einverständnis, wenn ein Mindestabstand von 6,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße eingehalten wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG ist in der Änderung des Flächennutzungsplanes bereits dargestellt. Die übrigen Anmerkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

1.4 Sicht

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) sind an Einmündungen Sichtfelder freizuhalten. Diese sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

1.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Einhaltung der erforderlichen Sichtflächen sowie die Anmerkungen zu den Entwässerungseinrichtungen der Straße sind nicht vorrangig Gegenstand des Flächennutzungsplanes. Daher wird auf die entsprechende Beschlussfassung zu diesen Punkten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 15.10.2024

Mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt fest, dass nach seiner Kenntnis im Umfeld des Planungsbereiches keine Anlagen oder Einrichtungen der Deutschen Bahn, insbesondere Anlagen des Gleisbetriebes, vorhanden sind. Somit ist nicht von einer gegenseitigen Beeinträchtigung im Hinblick auf die vorgebrachten Hinweise auszugehen. Sollten der Deutschen

Bahn Informationen von Leitungstrassen im direkten Umfeld des Planungsbereiches vorliegen, bittet die Stadt Kitzingen um Mitteilung.

Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 30.09.2024

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.

Zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen nehmen wir wie folgt Stellung:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe Bestandsplan).

Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf unsere Anlagen abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden.

Einen Hinweis hierzu sollte in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt fest, dass nach seiner Kenntnis eine Überschneidung der Flächennutzungsplanänderung mit den genannten Telekommunikationslinien nicht vorliegt. Im Rahmen der weiteren Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“ werden die Leitungstrassen entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen vom 12.11.2024

Seitens der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zur Änderung des oben genannten Bebauungsplan Nr. 107 sowie des Flächennutzungsplanes Nr. 54 vorgebracht:

- Der Energiebedarf der zukünftigen/bestehenden Anwesen wird über die vorhandene Netzstruktur „Strom, Trinkwasser, Fernwärme und Erdgas“ in dem Planungsgebiet zur Verfügung gestellt.
- Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist auf den „Grundschutz“ beschränkt, gern. DVGW-Arbeitsblatt W 405. Löschwasserleistungen, die über der hydraulischen Leistung des Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sie sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.
- Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Hierfür sind keine geltenden Rechtsverordnungen zu berücksichtigen.
- Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden. Insbesondere das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.
- Im Planungsgebiet sind verschiedene Energieversorgungssysteme (Trinkwasser, Erdgas, Fernwärmeleitungen, Stromversorgung, Meldekabel) installiert, um eine konstante und verlässliche Energieversorgung zu garantieren. Hierzu wurden privatrechtliche Vereinbarungen „Dienstbarkeiten §1018 ff.“ mit dem Grundstückseigentümer sowie der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH vereinbart. Generell bleiben diese verbundenen Rechte für das „herrschende“ Grundstück bestehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Bezüglich der versorgungstechnischen Ausführungen bzw. Anmerkungen bezüglich Baumpflanzungen wird auf die Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen. Eine Behandlung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bauleitplan ist durch die damit verbundene geringe Planungsschärfe nicht abschließend möglich.

Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH vom 17.10.2024

Von der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes und 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen haben wir Kenntnis genommen. Gegen die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände seitens unseres Unternehmens.

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.

Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen 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.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stellt fest, dass alle in Frage kommenden Leitungsträger am Verfahren beteiligt wurden. Die mitgeteilten Leitungstrassen werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Eine Ergänzung der Entwurfsbegründung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Aussagen der N-ERGIE Netz GmbH wird nicht für erforderlich gehalten.

Stellungnahme der Fernwasserversorgung Franken vom 14.10.2024

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

Stichleitung Neuhof 1: BA 525; W Brück - W Kieselsmühle; GGG 300 (Status: in Betrieb)
Stichleitung Neuhof 1: BA 525; W Brück - W Kieselsmühle; GGG 300 (Status: in Betrieb)
Stichleitung Neuhof 1: XI/D-62; A Dettelbach - W Dettelbach; AZ 200 (Status: stillgelegt)
Stichleitung Neuhof 1: XI/D-62; A Dettelbach - W Dettelbach; AZ 200 (Status: stillgelegt)
Stichleitung Neuhof 1: XI/D-62; A Dettelbach - W Dettelbach; AZ 200 (Status: stillgelegt)
mit Fernwirkkabel.

Der vollständige und richtige Versand der Pläne erfolgt ohne Gewähr. Das Risiko der Interpretation der Unterlagen trägt der Empfänger. Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von 4 Wochen nach Ausstellung und dürfen ausschließlich für das genannte Projekt verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte ist strengstens untersagt. Alle Unterlagen dieser elektronischen Anfrage sind auf der Baustelle vorzuhalten.

Die Anlagen der Fernwasserversorgung Franken sind grundsätzlich durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt standardmäßig 6 m, davon je 3 m links und rechts der Fernleitungssachse. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen

keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können.

Die Trassenführung von Fernleitungen soll grundsätzlich außerhalb bebauter Gebiete bzw. privaten Grundstücken verlaufen, weil überörtliche Trinkwasserversorgungsleitungen eine gute Zugänglichkeit für Bau, Betrieb und Unterhaltung brauchen. Deshalb muss die zukünftige Bebauung so erfolgen, dass der Schutzstreifen der Fernleitung nicht berührt wird und dieser als Grünstreifen im öffentlichen Grund ausgebildet wird.

Für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung empfehlen wir zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung. 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, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.

Die beiliegenden Merkblätter und die „Freizeichnungshinweise und Zeichenerklärung“ sind zu beachten.

Eine Einweisung vor Ort zur Kennzeichnung der Kreuzungsstellen ist zwingend erforderlich. Hierfür setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit unserem Rohrnetzmeister:

Herrn [REDACTED], Betriebsstelle RN Hüttenheim Tel. 0152 21884560, in Verbindung.

Wir weisen Sie darauf hin, dass in diesem Bereich unterirdische Anlagen anderer Versorgungsunternehmen liegen können. Bitte wenden Sie sich an die zuständige Gemeindeverwaltung, um darüber weitere Informationen zu erhalten.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt fest, dass der Bereich der Überschneidung mit den Einrichtungen der Fernwasserversorgung Franken sich auf die Kompensationsflächen zum Bebauungsplan beschränkt und eine Berührung mit den Bereichen der Flächennutzungsplanänderung nicht vorliegt. Somit ist nicht von einer Konfliktsituation mit der Änderung des Flächennutzungsplanes auszugehen. Auf die entsprechende Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Stellungnahme der freiwilligen Feuerwehr Kitzingen vom 15.11.2024

Bezugnehmend zu Ihrem Schreiben vom 30.09.2024 nehme ich wie folgt Stellung:

1. Brandschutz

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen auf dem Grundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen Zu- und Durchgänge sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen. Diese Flächen müssen für eine Achslast von mind. 12 Tonnen ausgelegt sein, Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen. Sollen Zufahrten mit Sperrvorrichtungen wie Pfosten, Ketten, Schranken, Toren etc. versehen werden, so müssen diese Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschränke, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Die Belange des

abwehrenden Brandschutzes werden bei den Stellungnahmen zu den entsprechenden Bauprojekten vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat weist darauf hin, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Flächennutzungsplan und somit einen vorbereitenden Bauleitplan handelt. Derart detaillierte Vorgaben und Anregungen können auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht behandelt werden.

2. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage

Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein.

Hierzu sind vorzugsweise Überflurhydranten in ausreichender Zahl und Dimensionierung zu verbauen.

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt 405 geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung die bei einem, wie hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bestandteil des Bebauungsplans ist. Daher wird auf die entsprechende Beschlussfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

Stellungnahme der Gasversorgung Unterfranken GmbH vom 02.10.2024

Ihre unten stehende Nachricht haben wir erhalten. Das Erdgasnetz der Gasversorgung Unterfranken GmbH ist an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Ihre Anfrage haben wir an das Netzcenter in Fuchsstadt weitergeleitet. Die Antwort erhalten Sie direkt von dort.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat verweist auf die nachfolgende Beschlussfassung zur Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH.

Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.10.2024

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

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 gem. 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 die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf die bereits in den Bebauungsplan eingeflossenen Verweise auf die genannten gesetzlichen Grundlagen. Eine verbindliche Regelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist rechtlich nicht möglich.

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 29.10.2024

Das AELF weist auf die Bedeutung landwirtschaftlicher Böden hin. Durch das Vorhaben werden agrarstrukturelle Belange negativ beeinflusst und die Konkurrenz um Produktionsflächen weiter angeheizt. Stetiger Entzug mindert die Existenzgrundlage der Betriebe.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass es sich hier um eine militärische Konversionsfläche handelt. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 06.11.2024

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Im Bereich der vorliegenden Planung ist die Bundesstraße B 8 (Würzburg — Neustadt a. d. Aisch) als Axialstraße 763. Die Bundesstraße B8 dient dem regionalen Verkehr zwischen Nürnberg und Würzburg.

Für Baumaßnahmen, welche das MSGN betreffen, ist die Einhaltung der Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge RABS (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau 22/1996) zu fordern.

Brückenbauwerke sollen nach STANAG 2021/ AEP-3.12.1.5 (Klassifizierung von Brücken, Fähren, Flößen und Fahrzeugen) in Militärische Lastenklassen (MLC) eingestuft werden; MLC Beschilderung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat weist darauf hin, dass die Trasse der Bundesstraße 8 nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist und daher an dieser Stelle nicht behandelt werden kann. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 08.11.2024

Der Bayerische Bauernverband begrüßt grundsätzlich das Vorhaben, die Versorgung der Bevölkerung vor Ort zu verbessern. Dies trägt positiv zur Entwicklung des ländlichen Raums bei und stärkt die regionale Wirtschaft. Dennoch möchten wir betonen, dass eine Flächeninanspruchnahme sparsam und unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft erfolgen muss.

Bevor Fläche neu versiegelt und überbaut wird, muss jedoch eine ernsthafte Prüfung der bestehenden Versorgung durch Einzelhandel erfolgen. Es darf zu keiner Zersiedelung oder zu Leerstand durch ruinösen Wettbewerb kommen, da dies negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und die regionale Wirtschaft hätte.

Landwirtschaftliche Betriebe sind direkt von der Flächeninanspruchnahme für den Natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich betroffen. Es ist wichtig, dass der Flächenverbrauch für den Ausgleich auf ein Minimum reduziert wird, um die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft nicht zu gefährden. Der interne naturschutzrechtliche Ausgleich betrifft zwar eine Fläche mit hoher Bodenqualität, aber agrarstrukturell wegen der geringen Größe ungünstige Bewirtschaftungsform. Dem kann zugestimmt werden.

Wenn Zauneidechsen betroffen sind, sollte die Planung vor Ort Räume des Ausgleichs innerhalb der Planung vorsehen und nicht externe weit entfernte Flächen aus der Landwirtschaft nehmen. Dies könnte zumindest teilweise auf der Ausgleichsfläche Flurnummer 3765 multifunktional erledigt werden. Ebenso könnten die Flächen 3235/138 zwischen Levi-Strauß-Straße und B8 genutzt werden, die unmittelbar in der Nähe des Eingriffs und damit der scheinbar vorhandenen Population an Zauneidechsen liegt. Die Nähe zu den vorhandenen Nutzungen kann demnach kein Hinderungsgrund sein die Eidechsen in Nahbereich unterzubringen.

Insbesondere sehen wir die Auswahl der Flurnummer 351 in der Gemarkung Brück als Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich kritisch. Zwar handelt es sich hierbei um eine Fläche mit geringer Bewirtschaftungsgröße, jedoch ist die Bonität mit 82 Bodenpunkten hervorzuheben. Eine solche Fläche ist auf Grund der hohen Ertragsfähigkeit nicht für den artenschutzrechtlichen Ausgleich geeignet. Zudem würde die verbleibende Fläche durch die Teilnutzung so stark verkleinert, dass eine wirtschaftliche Nutzung mit den heute üblichen großen Maschinen erheblich erschwert oder gar unmöglich gemacht würde. Die Fläche sollte mit den oben genannten Alternativen entfallen.

Allenfalls sollte die Form verändert werden, um die verbleibende Fläche noch einigermaßen sinnvoll nutzen zu können:

Weder im Umweltbericht noch in der SAP ist eine Erklärung, warum mehr als ein Hektar Fläche für Zauneidechsen oder andere Arten benötigt wird. Wir bitten um eine konkrete Darstellung der betroffenen Arten und dem daraus resultierenden Flächenbedarf für den artenschutzrechtlichen Ausgleich. Dieser sollte in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die Festlegung des Flächenumfangs darf nicht pauschal erfolgen, sondern muss auf der Grundlage des tatsächlichen Vorkommens und Bedarfs der artenschutzrelevanten Arten erfolgen.

Es ist positiv zu bewerten, dass in den Planungen auf land- und weinbauliche Belange hingewiesen wird. Landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung dürfen durch die Errichtung des Einzelhandels nicht in ihrer Tätigkeit beeinträchtigt werden. Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche sind unvermeidbar und müssen von den Einzelhandelsbetreibern toleriert werden. Die Betriebe müssen uneingeschränkt fortgeführt werden können, ohne dass durch die Erweiterung neue Nutzungskonflikte entstehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass es sich bei der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes um die Überplanung einer Militärischen Konversionsfläche handelt. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Kompensationsflächen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes und können somit im vorliegenden Verfahren nicht behandelt werden. Auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Würzburg Schweinfurt vom 08.11.2024

Die Stadt Kitzingen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum Marshall Heights" sowie die 54. Änderung des Flächennutzungsplans. Als Trägerin öffentlicher Belange i.S.v. § 4 BauGB äußern wir uns wie folgt zu diesem Vorhaben:

Aufgrund des Umzugs bestehender Einzelhändler in Kitzingen in das geplante Einzelhandelszentrum ist nicht mit einer erhöhten Kaufkraftabschöpfung auszugehen. Es ist jedoch wichtig, dass für den dadurch entstehenden Leerstand adäquate Nachnutzungskonzepte erstellt werden. Gerne bieten wir hierbei unsere Unterstützung an, durch die Vermarktung der Leerstände in unserem Standortportal Bayern.

Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass eine Folgenutzung voraussichtlich nicht mehr genutzter Einzelhandelsflächen nicht direkt Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist und daher hier nicht abschließend behandelt werden kann. Eine zukünftige Nutzung des betroffenen Areals liegt jedoch im Interesse der Stadt Kitzingen und ist ggf. Gegenstand einer separaten zukünftigen Planung.

Stellungnahme der Regierung von Oberfranken als Bergamt Nordbayern vom 25.10.2024

Gegen das o.g. Planvorhaben werden von der Regierung von Oberfranken —Bergamt Nordbayern- keine Einwände erhoben. Im Gebiet von Kitzingen ist jedoch reger alter Bergbau umgegangen, somit können alte unbekannte oder nicht risskundige Grubenbaue nie gänzlich geschlossen werden. Sollten alt-bergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass es sich hier um eine militärische Konversionsfläche handelt. Nach vorliegendem Kenntnisstand lag für den Planungsbereich eine zwischenzeitlich beseitigte bauliche Nutzung vor. Somit ist nicht davon auszugehen, dass hier altbergbauliche Relikte angetroffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Annahme und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat stellt fest, dass die vorgebrachten Anregungen wie zuvor beschlossen in die 54. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden. Die 54. Änderung des Flächennutzungsplans und die dazugehörige Begründung sowie der Umweltbericht vom 03.09.2024 werden gemäß Stadtratsbeschluss vom **20.11.2025** geändert und erhalten das Datum **20.11.2025**. Die 54. Flächennutzungsplanänderung und die dazugehörigen Textteile werden in der geänderten Form vom Stadtrat angenommen.

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Bekanntmachung sowie die Durchführung der Beteiligung erfolgen durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH aus Würzburg.

Wir bitten Sie so oder ähnlich zu beschließen und uns das Ergebnis Ihrer Beschlussfassung mitzuteilen, so dass unsererseits eine zügige Fortführung des Verfahrens gewährleistet werden kann.

Freundliche Grüße

Auktor Ingenieur GmbH

Heinz Joachim Rehbein
Geschäftsführender Gesellschafter