



**Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Bebauungsplan  
**„Bromberg“**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
Stadt Dettelbach

14. Änderung Flächennutzungsplan  
im Parallelverfahren

Vorentwurf in der Fassung vom 19.08.2021

Abwägungsvorlage  
17.07.2025

Stadt Dettelbach



Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bromberg“ beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.09.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Bromberg" mit integriertem Grünordnungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) in der Fassung vom 19.08.2021 gebilligt.

Zudem wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans und die Änderung der FNPs in der Fassung vom 19.08.2021 lagen in der Zeit vom 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 im Rathaus innerhalb der allgemeinen Dienstzeiten zur allgemeinen Einsichtnahme für jedermann öffentlich aus. Während dieser Zeit konnten Anregungen der Öffentlichkeit schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Die auszulegenden Unterlagen waren im o.g. Zeitraum zusätzlich auch auf der Homepage der Stadt Dettelbach [www.dettelbach.de](http://www.dettelbach.de) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich eingestellt.

## Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

### gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Bromberg“ in der Fassung vom 19.08.2021 wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.10.2021 beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 12.11.2021 gebeten:

	Behörde, Träger öffentlicher Belange	Sachgebiet	Antwort vom	Anregungen/ Einwendungen/ Hinweise
1	Regierung Unterfranken		25.10.2021	
1.1		Raumordnung		Anregungen
1.2		Naturschutz		Anregungen
2	Regierung Oberfranken		14.10.2021	Hinweise
3	Regierung Mittelfranken	Luftamt Nordbayern	06.10.2021	/
4	Landratsamt Kitzingen (LRA)		09.11.2021	
4.1	LRA - Bauordnungsrecht, Städtebau		09.11.2021	Anregungen
4.2	LRA - Kreisbandrat		09.11.2021	Hinweise
4.3	LRA - ÖPNV		09.11.2021	/
4.4	LRA - Kommunale Abfallbeseitigung		09.11.2021	Hinweise
4.5	LRA - Gesundheitsamt		09.11.2021	Hinweise
4.6	LRA - Jugendamt, Kindergartenaufsicht		09.11.2021	/
4.7	LRA - Technischer Umweltschutz		09.11.2021	Hinweise
4.8	LRA - Untere Naturschutzbehörde		09.11.2021	Anregungen
4.9	LRA - Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft		09.11.2021	Hinweise
4.10	LRA - Bodenschutzbehörde		09.11.2021	Hinweise
5	Kreisstraßenverwaltung		15.11.2021	Hinweise
6	Hochbauverwaltung		09.11.2021	Hinweise
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		27.10.2021	Anregungen
8	Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken		15.11.2021	Anregungen
9	Autobahn Nordbayern		15.10.2021	/
10	Bund Naturschutz		04.11.2021	Anregungen
11	Staatliches Bauamt Würzburg		19.10.2021	/
12	Regionaler Planungsverband Würzburg		12.11.2021	Anregungen
13	Fernwasserversorgung Franken		08.10.2021	Hinweise
14	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg		12.11.2021	Hinweise
15	Vodafone		08.11.2021	Hinweise
16	PLEdoc		06.10.2021	/
17	Gemeinde Rottendorf		28.10.2021	/
18	N-ERGIE Netz GmbH		14.10.2021	Hinweise
19	Bundeswehr		10.11.2021	/
20	DB Immobilien		10.11.2021	/
21	LKW Kitzingen		12.11.2021	/

20	Vermessungsamt Würzburg		-
21	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege		-
22	Kabel Deutschland		-
23	Deutsche Post AG		-
24	Ferngas Nordbayern		-
25	Umwelt- u. Naturschutzgruppe Dettelbach im LbV		-
26	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.		-
27	Freiwillige Feuerwehr Dettelbach		-
28	Polizeiinspektion Kitzingen		-
29	Stadt Dettelbach		-
30	Stadtwerke Dettelbach		-
31	Stadtwerke Dettelbach		-
32	Gemeinde Prosselsheim		-
33	Markt Schwarzach		-
34	Gemeinde Kürnach		-
35	Stadt Volkach		-
36	VG Volkach	Gemeinde Sommerach	-
37	VG Kitzingen	Gemeinde Albertshofen	-
38	VG Kitzingen	Gemeinde Mainstockheim	-
39	VG Kitzingen	Gemeinde Biebelried	-
40	VG Estenfeld		-
41	Autobahndirektion Nordbayern		-
42	Staatliche Realschule Dettelbach		-

Notation:  
/ = kein Einwand  
- keine Rückmeldung

Es ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die innerhalb der gesetzten Frist von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern, keinen Gebrauch gemacht haben, oder die sich einverstanden mit der Planung geäußert haben bzw. die die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis genommen haben, nicht berührt werden.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen schriftlich geäußert und folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
1.1	<b>Regierung von Unterfranken – Raumordnung</b>	<b>Anregungen</b>
	<p>Die Stadt Dettelbach beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einem Umgriff von ca. 3,2 ha zur Schaffung von ca. 32 Bauplätzen. Die Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser soll lt. Begründung parallel geändert werden, liegt aber noch nicht vor.</p> <p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem vorgelegten Planentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p><u>1. Grundzentrum</u> Die Stadt Dettelbach ist als Grundzentrum für eine über den organischen Bedarf hinausgehende Wohnsiedlungstätigkeit geeignet (vgl. Ziel B II 1.5 RP 2); ein gewisser Wohnentwicklungsbedarf kann deshalb anerkannt werden.</p> <p><u>2. Flächensparen/Innenentwicklung</u> Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, B II 1.1 und 3.2 RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung aber nachhaltig und flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sind auszus schöpfen und vorrangig zu nutzen.</p> <p>Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Zudem sollen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zunächst gemeindeweit sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.</p>	<p>Zu 1. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Zu 2. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Wohnflächenbedarfsnachweis ist auf der Seite 8 ff der Begründung aufgeführt.</p> <p>"Die Stadt Dettelbach hat im Jahr 2020 von der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG eine Erhebung über die Innenentwicklungspotentiale der Stadt Dettelbach erstellen lassen. Der Abschlussbericht vom Februar 2020 zeigt insgesamt 375 als Leerstände identifizierte Wohn- und Gewerbeobjekte sowie 240 für eine Bebauung grundsätzlich geeignete</p>

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, die auch den Kommunen und Landratsämtern mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.10.2020 zur Verfügung gestellt wurde und anhand der die Prüfung der höheren Landesplanungsbehörde, ob Bauleitplanungen den Anforderungen gerecht werden, erfolgt.

Der Flächenbedarf ist demnach konkret und nachvollziehbar darzulegen. Es sind dazu insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotentialen und zum prognostizierten Bedarf erforderlich; eine Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung wird empfohlen. Auch sollte dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommunen unternommen werden. Bei der Planung ist außerdem von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen.

**Die vorliegende Begründung setzt sich nachvollziehbar mit dem Bedarf der Wohngebietsausweisung in der Stadt Dettelbach auseinander. Ein gewisser Bedarf für die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Dettelbach kann grundsätzlich anerkannt werden. Positiv im Sinne des Ziels zum Flächensparen ist zudem, dass nicht nur Einfamilienhäuser, sondern auch Mehrfamilienhäuser bzw. Doppel- und Reihenhäuser in der Planung vorgesehen sind.**

Problematisch erscheint aber die außerordentlich große Zahl noch vorhandener Baulücken (lt. Begründung 238) und Wohngebäudeleerstände (lt. Begründung 143) in Dettelbach. Lt. Begründung stehen diese Potentiale nicht zur Verfügung, wobei eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer erst künftig ermittelt werden soll. Hinzu kommt, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Dettelbach alleine im Hauptort noch ca. 14ha Reserveflächen ausgewiesen sind, die aber vorliegend nicht in Anspruch genommen werden. Die Planung stellt zudem eine ungünstige Erweiterung des Siedlungskörpers in

Potenzialflächen im gesamten Ortsbereich (Dettelbach mit Ortsteilen) auf.

Die Stadt Dettelbach hat Anfang 2023 eine gezielte, bedarfsorientierte Eigentümerabfrage durchgeführt, um die Verkaufsbereitschaft von Baulücken zu ermitteln.

In der gesamten Gemarkung von Dettelbach wurden 183 Eigentümer von Baugrundstücken angeschrieben. Lediglich 43 Personen haben eine Rückmeldung gegeben. Von den Rückmeldungen haben insgesamt nur drei Eigentümer Interesse an einem Flächentausch geäußert. Keiner der Angeschriebenen hat sich bereit erklärt, sein Grundstück zu verkaufen.

Eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft der Leerstände ist geplant.

Die Stadt Dettelbach hat zwischenzeitlich einen Grundsatzbeschluss gefasst, wonach neue Bauflächen nur noch ausgewiesen werden, wenn sich 100 % der entsprechenden Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt befinden. Die Grundstücke, die sich zum Zeitpunkt des Vorentwurfs des Bebauungsplans noch in privatem Besitz befanden, konnten mittlerweile seitens der Stadt erworben werden. Die angestrebte Bauverpflichtung wird im Rahmen der Veräußerung der Bauplätze fixiert. Somit sind die Voraussetzungen für eine zügige sowie vollumfängliche Entwicklung des Gebiets geschaffen.

Eine Rücknahme von Flächen aus dem FNP ist aufgrund der geringen Flächenpotentiale, die der FNP darstellt, nicht zielführend, u.a. da die Stadt im Rahmen der Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau - GBestV-Bau) vom 6. September 2022 als Gebiet bestimmt wurde, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 201a Satz 3 BauGB des Baugesetzbuches besonders gefährdet ist. Die Stadt Dettelbach plant in einem nächsten Schritt, eine Satzung zu erlassen, die ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 3 b) BauGB begründet, so

die freie Landschaft dar. Die Lage am Sandweg wäre aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht die wesentlich schlüssigere Alternative für die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt Dettelbach, zumal sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre.

Kritisch an vorliegender Planung wird zudem gesehen, dass lediglich 60% des Flächenanteils in städtischen Besitz gelangen sollen. Diese Vorgehensweise wird vermutlich dazu führen, dass auch künftig ein sehr großer Teil der Flächen nicht zeitnah bebaut werden und möglicherweise weitere Baulücken entstehen.

**Im Ergebnis ist der Flächenbedarf für die geplante Wohnbaufläche angesichts der äußerst umfangreichen Flächenreserven im Bestand sowohl in ihrem Umfang als auch aufgrund ihrer Lage außerhalb der noch umfangreich im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen noch nicht hinreichend konkret dargelegt.**

**Daher wird um eine Begründung gebeten, warum für die Wohngebietsentwicklung nicht Flächenalternativen aus dem Flächennutzungsplan herangezogen wurden. Sollten diese Flächen nicht zur Verfügung stehen, bietet es sich an, diese aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Auch sollte dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommune unternommen werden.** Es sollte künftig die Innenentwicklung mit geeigneten Maßnahmen gestärkt und gefördert werden. Denn eine entsprechend Ziel 3.2. LEP geforderte Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf Innenentwicklung setzt, trägt sowohl zur Trag- und Funktionsfähigkeit der Infrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur im Ort bei.

### 3. Hochwertige Böden

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Bodenwertzahlen von 66 - 71. Gemäß den Grundsätzen 5.4.1 LEP und BIII 2.1 RP2 sollen insbesondere hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Stellungnahme des Amtes für

dass die Innenentwicklung weiter forciert werden kann. Ein gewisser Entwicklungsspielraum für die Zukunft wird allerdings nach wie vor für erforderlich erachtet. Die im FNP dargestellten WA-Flächen in der Kernstadt ermöglichen zudem eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung, die langfristig angestrebt werden sollte.

Zu3.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde ebenfalls beteiligt. Siehe Stellungnahme und fachliche Bewertung Nr. 5.

	<p>Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist daher von besonderer Bedeutung.</p> <p><u>4. Zusammenfassung</u> Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung nur dann den Erfordernissen der Raumordnung, wenn und soweit der Bedarfsnachweis wie oben dargelegt nachvollziehbar ergänzt wird und die zuständigen Fachbehörden (hier: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) keine Einwände gegen die Planung erheben.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.</p> <p>Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Bauleitplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: <a href="mailto:post-stelle@reg-ufr.bayern.de">post-stelle@reg-ufr.bayern.de</a>.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Aus diesem Grund erfolgt als nächster Schritt die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf.</p>
<p><b>1.2</b></p>	<p><b>Regierung von Unterfranken – Naturschutz</b></p>	<p><b>Anregungen</b></p>
	<p>Mit Mail vom 05.10.2021 haben Sie das Sachgebiet 51 Naturschutz der Regierung von Unterfranken um Stellungnahme zu o.g. Vorhaben gebeten.</p> <p>Die höhere Naturschutzbehörde bei der Regierung von Unterfranken ist im Rahmen des aktuellen Verfahrens nur für die Beurteilung der naturschutzfachlichen und –rechtlichen Belange im Falle von erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmen zuständig. Bezüglich der weiteren naturschutzfachlichen und –rechtlichen Belange wird auf die zuständige untere Naturschutzbehörde (UNB) verwiesen.</p> <p>Die „Faunistischen Erfassungen und naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom Büro für Faunistik und Umweltbildung (Dipl.-Biol. Jürgen Thein) liegen in der Fassung vom 01.02.2021 vor. <u>Mit dem Gutachten besteht aus hiesiger Sicht Einverständnis.</u> Zu beachten ist, dass nur dann keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bezüglich Feldhamster erforderlich ist, wenn funktionsfähige Ausgleichsflächen im räumlichen Zusammenhang (350 m) vorgezogen angelegt werden. Der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>erforderliche Ausgleich für die Feldlerche kann zusammen mit dem Feldhamsterausgleich erfolgen, wenn alle fachlichen Anforderungen zusammengebracht werden können (die aktuellen fachlichen Standards wurden von der UNB in deren Stellungnahme mitgeteilt).</p> <p>Aus hiesiger Sicht ist nicht nachvollziehbar, warum die Ergebnisse aus der saP nicht 1:1 in den Umweltbericht eingeflossen sind (z.B. Größe der Feldhamster-Ausgleichsfläche). Die erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend der saP festzusetzen.</p> <p>Bezüglich der vorgeschlagenen Ausgleichsflächen für den Feldhamster wird die Einschätzung der UNB geteilt (siehe deren Stellungnahme).</p>	<p>Die Flächen in der direkten Umgebung waren nur bedingt geeignet.</p> <p>Mit der abgestimmten Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 409/ 7 wird die erforderliche Größe von 2,0 ha erreicht.</p>
<b>2</b>	<b>Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern</b>	<b>Hinweise</b>
	<p>Im Maßnahmenbereich ist hier kein Altbergbau risskundig. Jedoch kann das Vorhandensein hier nicht risskundiger Grubenbau nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht bei Verdacht auf altbergbauliche Relikte ist unter den textlichen Hinweisen B 8.3 formuliert.</p>
<b>3</b>	<b>Regierung Mittelfranken – Luftamt Nordbayern</b>	<b>/</b>
	Wir erheben keinen Einwand.	
<b>4.1</b>	<b>Landratsamt Kitzingen – Bauordnungsrecht, Städtebau</b>	<b>Bedenken und Anregungen</b>
	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans trifft relativ zu anderen Bebauungsplänen wenig Festsetzung bzw. Einschränkungen für die Bauwilligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Festsetzung von Höhen (Wandhöhe, Firsthöhe, keine absolute Höhe) sondern nur Regelung der Anzahl der Vollgeschosse -&gt; alle Höhen sind zulässig, Grenzen setzt nur das Abstandsflächenrecht.</li> <li>- Keine Festsetzung einer Geschossflächenzahl, sondern nur einer Grundflächenzahl -&gt; denkbar sind hohe Gebäude, die im Keller und im Dach an die Grenzen der Vollgeschossdefinition heranreichen.</li> </ul>	<p>Die Beteiligung erfolgte zum Vorentwurf. In der nun vorliegenden Entwurfsfassung wurden <u>die Anregungen berücksichtigt</u>.</p> <p>Die Festsetzungen wurden grundlegend wie folgt überarbeitet bzw. ergänzt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Änderung der max. Anzahl der Vollgeschosse WA 1 = II + Satteldach (Vorher II + Staffelgeschoss) WA 2 bis WA 5 = I + Satteldach (Vorher II ohne Bestimmung der Dachform)</li> <li>2. Festsetzung von Wandhöhen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei einem Geschoss 3,75 m</li> <li>- bei zwei Geschossen 6,50 m</li> </ul> </li> </ol>

- Einfriedungen sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Das ist auch das Höchstmaß lt. BayBO. Bezugspunkt ist aber das „geplante Gebäude“, wobei Aufschüttungen bis zu 2,0 m Höhe erlaubt sind. Höhenunterschied dürfen mit Stützmauern gestaltet werden. -> denkbar sind Stützmauern bis 2,0 m Höhe, wodurch das Höhenniveau eines Gebäudes, also dessen 0 Punkt, nach oben gesetzt wird. Hohe Auffüllungen zusammen mit hohen Gebäuden könnten das Baugebiet prägen.
- Häufig kommt es vor, dass in neuen Baugebieten der erste Bauherr sein Haus niedrig einstellt und der nächste zunächst den Bauplatz auffüllt und dann noch ein hohes Gebäude errichtet. Am Ende sind diejenigen, die sich niedrig orientiert haben, die Benachteiligten.
- Lt. Bayernatlas steigt das Gelände von Süd nach Nord um fast 12 m Höhe an. Von West nach Ost fällt es 10,5 m. Das zeigt, dass die Oberfläche relativ stark bewegt ist.

Ergebnis bis hierher:

Es besteht die Gefahr, dass die Grundstücke deutlich aufgefüllt werden und hohe Gebäude auf dieser Auffüllung entstehen. Dies kann zu Härten in der Nachbarschaft führen. Die Bewohner im angrenzenden Baugebiet könnten eine Wertminderung empfinden, wenn ihre Grundstücke bergseits ohne weiteres eingesehen werden können. Die Akzeptanz der Planung könnte leiden.

Weitere Bedenken:

- Im WA 1 sind Staffelgeschosse erlaubt. Damit werden 3 Geschosse zugelassen. Aufgrund der Höhenlage am Berg ist es wahrscheinlich, dass im Staffelgeschoss der Wohnkomfort vom Wind beeinträchtigt wird. Die Folge könnte sein, dass Eigentümer das Staffelgeschoss später mit Wintergärten als Windschutz ergänzen. Dies verstärkt wuchtige Gebäudeformen und die spiegelnden Flächen beeinträchtigen das Landschaftsbild.
- Alle Dachformen sind im WA 2, WA 4 und WA 5 erlaubt, z. B. auch Tonnendächer.

3. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist für die einzelnen Baufenster als Höhenkote in m.ü.NN festgesetzt.
4. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (gilt nicht für Hecken) gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig.
5. Das Höchstmaß der Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich einzelner Baugrundstücke ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.
6. Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 42°- 50° mit vorgegebener Firstrichtung zulässig. Es sind max. II Vollgeschosse mit Satteldach als Vollgeschoss zulässig (WA 1).

- Im WA 2 sind Doppelhäuser vorgeschrieben. Sinnvoll wäre eine Begrenzung der Wohneinheiten. Investoren werden sonst versuchen möglichst viele Wohneinheiten unterzubringen. In einem Doppelhaus können 6 Wohneinheiten entstehen.
  - Da Garagen außerhalb der Baufenster zulässig sind könnte nördlich des Sommeracher Wegs eine Kette von Doppelhäusern entstehen, die durchgehend mit Garagen verbunden werden. Also eine geschlossene Abfolge von großen Wohnhäusern und Garagen.
  - Das gesamte Baugebiet ist nur über die Luitpold-Baumann-Straße und den Sandweg anfahrbar. Es ist davon auszugehen, dass die Anlieger dieser Straßen deutlich mehr belastet werden. Eine Entlastung mit Anbindung zur KT 25 könnte geprüft werden. Ohnehin ist zu befürchten, dass dieser Weg häufig unerlaubt genutzt wird.
  - Die Entfernung vom Zentrum (Rathaus) beträgt rd. 1,3 km bei einem Höhenunterschied von 40 m. Die fußläufige Verbindung zum Ortszentrum ist damit eingeschränkt.
  - Das Ortsbild wird aus dem Maintal oder auf der südlichen Mainseite in Zukunft vom Baugebiet mit seinen möglicherweise hohen Gebäuden dominiert.
  - Im Bereich von Realschule/Schwimmbad ist ein Blockheizkraftwerk geplant. Sollte es im Außenbereich angesiedelt werden, so sollte es im Bebauungsplan dargestellt und berücksichtigt werden.
7. Von einer Begrenzung der Wohneinheiten im Gebäude wird abgesehen. So können auch kleinere Mehrparteienhäuser bzw. Häuser mit Einliegerwohnung entstehen. Die Größe der Gebäude ist durch die max. Anzahl der Vollgeschosse und durch die Baufenster stark beschränkt, so dass keine weiteren Eingrenzungen erforderlich sind.
  8. Garagen sind weiterhin außerhalb der Baufenster möglich. Garagen oder Zufahrten entlang des Sommeracher Wegs sind unzulässig (siehe Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“)
  9. Eine Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung bzgl. der Anbindung an die Kreisstraße KT25 wurde eingeholt. Der Zufahrt zur KT25 konnte bisher nicht zugestimmt werden. (Siehe unten Stellungnahme Nr. 4.12)
  10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
  11. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass den Übergang des Baugebietes in die freie Landschaft nur eingeschossige Einfamilienhäuser bilden. Zweigeschossige Mehrfamilien- und Stadthäuser sowie ggf. eine Einheit für betreutes Wohnen können nur im WA1 entlang der südwestlichen Flanke errichtet werden.
  12. Der geplante Standort des Blockheizkraftwerks liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Blockheizkraftwerk sowie der mögliche Verlauf der dazugehörigen Leitungen incl. des Einwirkungsbereichs der Schornsteine (50 m Radius) werden daher als „Sonstige Hinweise durch Planzeichen“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Die baurechtlichen Regelungen werden auf nachgelagerter Ebene privatrechtlich sowie durch eine öffentlich-rechtliche Satzung ergänzt.

Wir empfehlen die Festsetzungen zu überdenken und dabei insbesondere die Höhenentwicklung zu berücksichtigen. Die möglichen Gebäude sollten beispielhaft skizziert werden um das Erscheinungsbild besser einschätzen zu können. Das gesamte Gelände ist eine Hügelkuppe. Eine hohe Bebauung würde das Landschaftsbild verändern. Optisch könne ein zweites Zentrum entstehen. Eine Visualisierung könnte helfen.

Noch ein redaktioneller Hinweis: Auf Seite 7 der Begründung ist der 2. Absatz zu hinterfragen („westlich befindet sich das Schutzgebiet „Volkacher Mainschleife, sowie das kleine Landschaftsschutzgebiet in der Gemeinde Reupelsdorf (Gerolzhofen)).“

Bilder aus anderen Baugebieten:

Erlaubte 2 m Geländeauffüllung in Verbindung mit 2 Vollgeschossen führt zu Beeinträchtigung der Nachbarschaft (uneingeschränkter Einblick in das Grundstück der Nachbarn) und damit zu „ungesunden“ Wohnverhältnissen:



Hohe Stützmauern aus Bruchsteinblöcken und Beton prägen die Ansicht. Auf den Mauern werden später noch Absturzsicherungen notwendig:

13. Die angepasste Planung wurde dreidimensional dargestellt. Die Abbildung ist der Begründung zu entnehmen.

Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Sowohl in der Begründung, als auch im Umweltbericht ist das Schutzgebiet „Volkacher Mainschleife“ nicht erwähnt.



Hanglage führt zu hohen turmartigen Bauten und leicht zu 3 Vollgeschossen bzw. Unter Ausschöpfung der Vorgaben der BayBO zu 2 Vollgeschossen, aber 3 genutzten Ebenen:



#### 4.2 Landratsamt Kitzingen – Kreisbandrat

#### Anregungen

Zu o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen zu machen:

##### **Vorbemerkung**

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des aktiven Brandschutzes. Sie enthält Festlegungen und Empfehlungen für einen evtl. notwendigen Feuerwehreinsatz, um den Einsatz vorzubereiten und die Voraussetzungen für einen möglichst effektiven Einsatz zu schaffen.

### Anmerkungen

a) Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.

b) Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser betr.gt ebenfalls 18,5 m.

c) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

- W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“
- W 331 „Hydrantenrichtlinien“
- W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlöscher- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“
- W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

d) Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit einer selbstständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

e) Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind.

f) Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlussstücke verwendet werden können. In letzter Zeit wurden solche Hydranten teilweise eingebaut. Für den Einsatz der Feuerwehr bedeutet dies eine Zeitverzögerung und somit eine Gefährdung des Einsatzerfolges. Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden.

Zu a und b:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anforderung an die Zufahrten sind bereits unter den textlichen Hinweisen „B 2 Brandschutz“ aufgeführt.

Ein Bedarf für einen Wendekreis besteht nicht, da das Gebiet über eine Ringerschließung (Planstraße B) erschlossen wird. Alle angelegten Gebäude können von den Planstraßen zugefahren werden bzw. liegen nicht mehr als 50 m von einer Planstraße entfernt.

Zu c:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die einschlägigen Vorschriften der DVGW sind unter den textlichen Hinweisen „B 3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage“ aufgeführt.

Zu d bis q:

Die Hinweise d bis q werden zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene beachtet.

Auf eine Auflistung der Hinweise im Bebauungsplan wird aufgrund des Umfangs und der grundsätzlich bei der Planung zu beachtenden Regeln / Normen verzichtet.

g) Eine zusätzliche Absperrmöglichkeit der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Sollte dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, so ist eine augenfällige dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. In gleicher Weise ist ein Hinweis anzubringen, wie die Sperrung aufgehoben werden kann.

h) Bei der Auswahl der Hydranten ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist.

An solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden.

i) Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahmestelle zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter Abstand erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

j) Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m<sup>3</sup> einzuplanen.

Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat ein Radius von ca. 200 m.

k) Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen.

Hierzu kann es erforderlich sein, eine weitere Sirene zu installieren. Der Standort dieser Sirene wäre dann im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu überprüfen. Die Auslösung dieser Sirene müsste gemeinsam mit bereits vorhandenen Sirenen möglich sein. Anstelle einer weiteren Sirene könnten auch Meldeempfänger eingesetzt werden.

l) Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfreileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.

m) Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr ist soweit erforderlich entsprechende der Erweiterung des bebauten Gemeindegebietes zu ergänzen. Hierbei ist insbesondere das vorhandene Leitermaterial daraufhin zu überprüfen, ob die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges – soweit erforderlich – über die Leitern der Feuerwehr gewährleistet werden kann.

n) Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

o) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen an höheren Gebäuden angeleitet werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

p) Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ ist einzuhalten

q) Im Bereich von Tiefgaragen ist besonders zu beachten, dass Pkt. 1 „Befestigung und Tragfähigkeit“ der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ berücksichtigt wird. Falls für höhere Gebäude eine Rettung über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr notwendig wäre, muss die Tragfähigkeit bei Befahrung gewährleistet sein.

	Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kreisbrandrat Albrecht (Tel. 0162 2699053) zur Verfügung. Sofern die Anmerkungen berücksichtigt werden, bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.	
<b>4.3</b>	<b>Landratsamt Kitzingen – ÖPNV</b>	/
	Der Landkreis Kitzingen hat als Aufgabenträger im ÖPNV <b>keine Einwände</b> bzgl. o.g. Vorhaben, da die Vorgaben des Nahverkehrsplanes eingehalten sind.	
<b>4.4</b>	<b>Landratsamt – Kommunale Abfallbeseitigung</b>	<b>Hinweise</b>
	<p>Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014, ist zu beachten. Insbesondere sind, <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>3. Die Verkehrsflächen sind so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Behälterstandplätze durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrer erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.</li> </ul> </li> </ol>	<p>Ein Hinweis auf die Abfallwirtschaftsatzung ist in der Begründung unter den Kapitel „Abfallbeseitigung“ ergänzt.</p> <p>Auf eine Auflistung der weiteren Hinweise im Bebauungsplan wird aufgrund des Umfangs und der grundsätzlich bei der Planung zu beachtenden Regeln / Normen verzichtet.</p> <p>Zudem ist die Erschließung über eine Ringstraße geplant. Jedes Grundstück kann von den Planstraßen angefahren werden. Ein Bedarf für einen Wendekreis besteht daher nicht. Die Zufahrt zu den zwei geplanten Stichstraßen ist nicht notwendig, da diese kürzer als 50 Meter sind und den Einwohnern zumutbar ist, ihre Mülltonen an die zufahrbare Straße zu stellen.</p> <p>Die Planstraße B ist mit einer Breite von 8,50 Metern ausreichend für eine Fahrbahnbreite von min. 4,50 m. Auch die Schleppkurven sind ausreichend für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge dimensioniert. Die ausreichende Tragfähigkeit der Straße wird im Rahmen der Detailplanung auf nachgelagerte Ebene vorgesehen.</p> <p>Die Planstraße C ist mit einer Breite von 4,50 m geplant. Bei Planstraße C handelt es sich um eine untergeordnete Erschließung. Die Durchfahrt ist möglich. Begegnungsverkehr ist nicht zu erwarten bzw. im Schrittempo möglich.</p>

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. RAS 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

	<p>Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge</p> <p><b>Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m</b></p> <p>Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“</p> <p>In Ausnahmefällen, etwa aufgrund der Topografie oder bereits vorhandener Bausubstanz, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, wie Wendehämmer, zulässig. Auch bei der Planung von Wendehämmern ist für die Kalkulation der Radian eine Schleppkurve für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zugrunde zu legen. In jedem Fall ist die Voraussetzung, dass ein Wenden mit ein- bis maximal zweimaligem Zurücksetzen möglich sein muss. Dies gilt nicht als Rückwärtsfahrt und ist daher zulässig.</p>	
<b>4.5</b>	<b>Landratsamt Kitzingen – Gesundheitsamt</b>	<b>Hinweise</b>
	<p>Nach Zugang und Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus umwelthygienischer Sicht <b>keine Einwände</b> gegen die Planungen bestehen.</p> <p>Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan „Bromberg“ der Stadt Dettelbach hervorgeht,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wird die Trinkwasserversorgung der Parzellen über eine Erweiterung des bestehenden Rohrleitungsnetzes sichergestellt</li> <li>- wird die Entsorgung der anfallenden Abwässer über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz sichergestellt.</li> <li>- Erfolgt die Abfallentsorgung über die kommunale Müllabfuhr des Landkreises Kitzingen.</li> <li>- Liegt das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet.</li> </ul> <p>Forderung: Im Zuge der Erweiterung des Rohrnetzes sind bei der Verlegung der trinkwasserführenden Leitungen die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Leitungen sind so zu dimensionieren, dass ein ausreichender Wasserdurchfluss gewährleistet ist und Stagnation vermieden wird.</p>	<p>Der Hinweis ist in der Begründung unter dem Kapitel „Technische Erschließung“ ergänzt und wird im Rahmen der Detailplanung auf nachgelagerter Ebene beachtet.</p>

4.6	<b>Landratsamt Kitzingen – Jugendamt, Kindergartenaufsicht</b>	/
	<p>Die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen erhebt gegen die vorstehende Bauleitplanung der Stadt Dettelbach <b>keine Einwände</b>. Der Stadtrat Dettelbach hat in seiner Stadtratssitzung vom 11.10.2021 die örtliche Bedarfsplanung und –Analyse vorgestellt und den künftigen Betreuungsplatzbedarf festgestellt.</p> <p>Im Rahmen dieser Bedarfsfeststellung wurde auch die städtebauliche Entwicklung berücksichtigt, was auch das Bauleitplanverfahren „Bromberg“ entsprechend einbezieht.</p>	
4.7	<b>Landratsamt Kitzingen – Technischer Umweltschutz</b>	<b>Hinweis</b>
	<p>Ein Lärmgutachten wurde für das Planvorhaben eingeholt. Hingewiesen wird darauf, dass eigentlich aktiver Lärmschutz (Wand/Wall) Vorrang vor passivem Lärmschutz haben soll.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Das Lärmgutachten wurde entsprechend der neuen Planung angepasst.</p> <p>In Richtung des gewerblichen Betriebs „Weinbaubetrieb Ralf Ködel“ und in Richtung der Sportanlagen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und der die zulässigen nächtlichen Spitzenpegel der TA Lärm für WA-Gebiete teilweise überschritten. Die Baufenster wurden allerdings so gewählt, dass Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Schalleinwirkungen nicht erforderlich sind. Die Einhaltung der max. zulässigen Werte für WA-Gebiete ½ m vor dem geöffneten Fenster ist durch die festgesetzten Baufenster gesichert.</p>
4.8	<b>Landratsamt Kitzingen – Untere Naturschutzbehörde</b>	<b>Anregungen</b>
	<p>Beschreibung des Vorhabens</p> <p>Die Stadt Dettelbach plant das Bebauungsplanverfahren „Bromberg“ mit integrierten Grünordnungsplan und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Teiländerung) im Parallelverfahren. Es soll eine neue Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand von Dettelbach auf den Flur-Nr.: 3638, 3639, 3640, 3641 und 3647 der Gemarkung Dettelbach entstehen. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt und liegen in der Kernverbreitzungszone des Feldhamsters.</p> <p>Es erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.</p>	

*Vorliegende Antragsunterlagen*

Es liegt die 14. Änderung des Flächennutzungsplans vom 19.08.20021, der Bebauungsplan „Bromberg“ mit Grünordnungsplan sowie Begründung zum Bebauungsplan vom 19.08.2021 inklusive Umweltbericht – allesamt Vorentwurf, vom Büro „KAISER + JURITZA + PARTNER Landschaftsarchitekten PartGmbH“, Würzburg, 30.07.2021 sowie die Unterlagen zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom „Büro für Faunistik und Umweltbildung“, Haßfurt, 01.02.2021 vor.

*Verwendete Fachgrundlagen*

Luftbilder, Artenschutzkartierung, Ökoflächenkataster, Schutzgebietskartierungen, amtliche Biotopkartierung, AHP Feldhamster, Vollzugshinweis der Regierung von Unterfranken/höhere Naturschutzbehörde bei Betroffenheit des Feldhamsters, Ortseinsicht.

*Fachliche und rechtliche Vorgaben*

Es gelten generell die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB sowie des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz).

*Schutzgebiete*

Es sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23 – 29 BNatSchG, den §§ 31 ff. BNatSchG (Natura 2000), sowie den Art. 13 – 15 BayNatSchG betroffen.

*Biotopschutz und sonstige naturschutzfachliche Gegebenheiten*

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG betroffen.

*Vorrangegangene Verfahren*

In direkter Nähe zur geplanten Wohnbebauung liegt eine Ausgleichsfläche für den Feldhamster auf einer Teilfläche der Flur-Nr.: 3633 der Gemarkung Dettelbach für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dettelbach Ost VI – Östliche des Sandweges“.

*Beurteilungsgrundlagen*

Als Grundlage für die Beurteilung dienen das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der

Diese Flächen werden im Ökoflächenkataster dargestellt werden, soweit diese örtlich festgesetzt sind.

Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Januar 2013, sowie der Vollzugshinweis der Regierung von Unterfranken/ höhere Naturschutzbehörde bei Betroffenheit des Feldhamsters.

### **Fachliche Bewertung**

#### **FNP-Änderung**

Durch die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes werden keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes bewirkt, jedoch ist die Eingriffsregelung im Rahmen der anschließenden Aufstellung des Bebauungsplanes abzuarbeiten. Die Änderung umfasst die Darstellung von Wohnbauflächen auf vormals Flächen für die Landwirtschaft.

#### **Artenschutz**

Es wurden im Zeitraum von April – September 2020 faunistische Erhebungen im Geltungsbereich und im Umfeld durchgeführt.

#### **Feldhamster**

Der Feldhamster ist akut vom Aussterben bedroht und findet seine letzten Lebensräume in Bayern in der Gäulandschaft rund um Würzburg. Die guten, fruchtbaren Böden in Kombination mit Anbau von Getreide sind Grundlage für die Anlage der unterirdischen Baue. Der Feldhamster ist abhängig von Deckung und Nahrung, weswegen die Baue in Abhängigkeit der angebauten Feldfrucht lokal zwischen den Jahren variieren. Aus diesem Grund können zur Bewertung der Betroffenheit des Feldhamsters, Daten (verlassene oder belaufene Baue) der letzten fünf Jahre herangezogen werden (entgegen der Darstellung im Umweltbericht s. dort Seite 17).

Das Vorhaben liegt im Kerngebiet und ist damit Hauptlebensraum des Feldhamsters. Auch liegt eine Ausgleichsfläche mit feldhamsterfreundlicher Bewirtschaftung aus dem rechtsverbindlichen B-Plan „Dettelbach Ost VI – östlich des Sandweges“ in direkter Umgebung zum Vorhaben. In der faunistischen Kartierung konnten im direkten Umfeld jeweils drei Winterbaue und drei Sommerbaue des Feldhamsters nachgewiesen werden. Es konnte sogar ein Junghamster im Eingangsbereich

Es werden Maßnahmen zum Schutz des Feldhamsters vorgesehen, um einen Artenrückgang des Feldhamsters durch die Planung zu vermeiden.

Für den Artenschutz sind ggf. generelle Maßnahmen erforderlich, welche ggf. unabhängig von diesem Planungsverfahren geeignet umzusetzen sind (im „Kerngebiet“).

Der Feldhamster ist *im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (= 3,5ha) nicht nachgewiesen*, allerdings im Umfeld, s. saP, Untersuchungsgebiet Vögel 6 ha, „Untersuchungsgebiet Feldhamster 39 ha“, gemäß Stellungnahme sind Hamsterbaue im „direkten Umfeld“. Gemäß mündlicher Information werden im Großraum freiwillige Maßnahmen für den Feldhamster umgesetzt, diese finden auf „rotierenden, wechselnden“ Flächen der Landwirtschaft statt; d.h. diese Maßnahmen sind nicht ortsbunden bzw. örtlich fixiert.

des Sommerbaues fotografiert werden. Die Betroffenheit des Feldhamsters konnte somit eindeutig nachgewiesen werden. Es ist somit ein Ausgleich von 50 % des Eingriffsbereichs, mindestens allerdings von 2 ha, auf Dauer für den Feldhamster bereit zu stellen.

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, sind durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population des Feldhamsters nicht verschlechtert

Als Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Feldhamsters, sind die Vorgaben der faunistischen Erfassungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Faunistik und Umweltbildung, Haßfurt, 01.02.2021 zu beachten und in den Festsetzungen mit aufzunehmen.

Abweichend zu oben genannten Unterlagen, ist der unteren und höheren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Arbeiten eine fachkundige Person zu benennen, welche die ökologische Baubegleitung durchführt. Diese Person hat das Baufeld, wie beschrieben (FH V1), zu kontrollieren. Sollten Feldhamsterbaue im Vorhabengebiet nachgewiesen werden, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Fang und die Umsiedlung der Feldhamster bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Nach Abschluss der Kontrolle, ist ein Kurzbericht an die untere und höhere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Erst nach Freigabe durch die Behörde darf eine Schwarzbrache umgesetzt werden.

Als Ausgleichsfläche für den Feldhamster ist, um die ökologische Funktion für den Feldhamster zu gewährleisten, eine mind. 2 ha große Ackerfläche, nach den aktuell geltenden Vorgaben (siehe Anhang) zur faunistischen Erfassungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Faunistik und Umweltbildung, Haßfurt, 01.02.2021) dauerhaft (so lange der Eingriff wirkt) vorzuhalten und auf 25 Jahre, wie oben erwähnt, zu bewirtschaften. Nach Ablauf der Pflegeverpflichtung von 25 Jahren können für die Bewirtschaftungsmaßnahmen

Der Artenschutz des Feldhamsters wird durch Anlage einer Ausgleichsfläche mit feldhamsterfreundlicher Bewirtschaftung beachtet, in einer externen Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 409/ 7.

Wegen der Entfernung zur Eingriffsfläche ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt und befristet zugesagt.

Die Vorgaben gem. saP werden beachtet.

Für die Baubegleitung ist ein Fachbüro zu beauftragen (z.B. ggf. Bearbeitung durch saP).

Fördergelder in Anspruch genommen werden. Die Fläche ist auch nach Ablauf der Pflegeverpflichtung zu erhalten. Die Ausgleichsfläche muss ökologisch wirksam sein, bevor der Eingriff beginnt, um die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten.

Die Monitoringjahre ausgenommen, hat eine jährliche Fotodokumentation der fachgerechten Durchführung der feldhamsterfreundlichen Bewirtschaftung für die Dauer der Pflegeverpflichtung zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde bis Mitte Oktober zu übermitteln. Eine Übermittlung auf elektronischem Wege ist dabei ausreichend. Die Ausgleichsfläche muss eine Ertragsmesszahl von mind. 6500 aufweisen und im Aktionsradius des Feldhamsters 350 m um die Baue liegen. Um eine Störung während der Jungenaufzucht und/oder während der Winterruhe auszuschließen, sind zu folgenden Strukturen die angegebenen Abstände einzuhalten:

Siedlungen: 100 m

Straßen wenig befahren: 100 m

Straßen stark befahren (über 10.000 Kfz/24h) 250 m

Gräben (permanent wasserführend): 50 m

Wälder: 100 m

Die Ausgleichsfläche darf nicht parallel zu evtl. vorhandenen Gehölzgruppen oder Hecken verlaufen. Zudem dürfen sich auf der Ausgleichsfläche keine Sitzkrücken befinden, die Greifvögeln als Ansitz dienen können.

Die potentiellen Ausgleichsflächen der Vorauswahl sind für die Zielart Feldhamster ökologisch optimal anzulegen und zu pflegen, weshalb die Vorgaben der Regierung von Unterfranken fachlich für die Auswahl der Fläche einzuhalten sind.

Flur-Nr.: 3579 (0,25 ha) liegt innerhalb des vorgegebenen Mindestabstands zu Siedlungen. Da es sich allerdings nur um einen Aussiedlerhof handelt, kann hierbei der Mindestabstand unterschritten werden. Allerdings ist die Umsetzung des 3-Streifen-Modells mit einer Mindestbreite der einzelnen Streifen von 10 – 15 m auf einem lediglich 14 m breiten Flurstück nicht möglich.

Die Ausgleichsfläche wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ausgewählt.

Die ursprünglich angedachten Flächen entfallen.

Die externe Ausgleichsfläche (anteilig auf Fl. Nr. 409/7) wird extensiviert und gem. Vorgaben im sog. „Drei Streifen Modell“ mit Getreide, Blühstreifen und Luzerne im Wechsel bewirtschaftet,.

Diese Fläche ist als Ausgleichsfläche für alle potentiell betroffenen Arten wie auch die Feldvögel bzw. die Feldlerche geeignet.

Flur-Nr.: 3632 (1,49 ha) liegt sehr nahe zum neu geplanten Wohngebiet. Sollten hier Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden besteht die Gefahr die Fläche in wenigen Jahren an ein neues Baugebiet zu verlieren, wofür erneut ein Ausgleich erbracht werden müsste. Da Teile der aktuell vorgesehenen Flächen nicht in den einzuhaltenden Abständen liegen, sollte weiterhin intensiv nach Alternativflächen gesucht werden. Hierfür eignen sich vor allem nordwestlich liegende größere Flächen innerhalb des Aktionsraums.

Sollten diese Maßnahmen nicht im benötigten Umfang und im vorgegebenen Aktionsraum der lokalen Population umgesetzt werden können, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken zu beantragen. Ebenso wird eine Ausnahmegenehmigung für einen möglichen Fang und die Umsiedlung von Feldhamstern benötigt. Allerdings darf sich auch, anders als im Umweltbericht auf S. 18 dargestellt, bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern (vgl. § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

#### *Zu 4.3.2 Umweltbericht:*

Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht als Hinweise, sondern als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Ziff. 20, Abs. 1a BauGB). Ein Bebauungsplan kann gem. § 6 Abs. 2 i. V. m. § 10 BauGB nur genehmigt werden, wenn er ordnungsgemäß zustande kommt und kein Widerspruch z.B. zum Artenschutzrecht vorliegt. Artenschutzrecht unterliegt somit nicht der gemeindlichen Abwägung, sondern ist zwingend zu beachten.

#### *Feldlerche*

Es sind zwei Reviere der Feldlerche innerhalb des Vorhabengebiets direkt betroffen. Dieser Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann in Verbindung mit der Ausgleichsfläche für den Feldhamster kompensiert werden, sofern die geltenden Abstände und der Raumbedarf für die Feldlerche dies erlauben.

Für die Feldlerche gelten folgende Abstände:  
Einzelbäume: 50 m  
Straßen wenig befahren: 100 m  
Straßen stark befahren (über 10.000 Kfz/24 h) 500 m  
Baumreihen, Feldgehölze 1-3 ha: 120 m  
Wälder: 160 m  
Mittel- und Hochspannungsleitungen 100 m  
Die Anlage einer Schwarzbrache als Vermeidungsmaßnahme (BV V 1/2), kann nur nach vorheriger Kontrolle auf Feldhamsterbaue (FH V 1 - siehe oben) umgesetzt werden.

#### *Fledermäuse*

Laut den Unterlagen, konnten jagende Fledermäuse vor allem im Bereich der Heckenstruktur entlang der Sportanlage nachgewiesen werden. Aus diesem Grund ist, um eine Beeinträchtigung der Fledermäuse durch das Vorhaben auszuschließen, eine insektenfreundliche Beleuchtung entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu installieren. Die Laternen und Lampen sind warmweiße LED-Leuchten mit Farbtemperatur unter 3300 Kelvin oder Natriumdampf-Niederdruckleuchten auszustatten, welche nicht in die Umgebung strahlen.

#### *Zu 6. Eingriffsregelung Umweltbericht*

Aufgrund der Überbauung stellt das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild dar. Es handelt sich demnach um einen Eingriff i. S. d. §§ 14 ff. BNatSchG, da es geeignet ist durch Veränderung der Gestalt von Grundflächen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich zu beeinträchtigen. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren (§ 15 Abs. 1, 2 BNatSchG).

Die externe Ausgleichsfläche wird auch als Kompensationsfläche für die Feldvögel angelegt.

Es wird eine insektenfreundliche Beleuchtung umgesetzt. Die textlichen Festsetzungen A 8.2 wird wie folgt ergänzt:

*„Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Menschen und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.*

*Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.“*

Die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs orientiert sich am „Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung 2002 und 2021, welcher im Regelverfahren anzuwenden ist.

Der Ausgleich nach Artenschutz erfolgt gem. Abstimmungen und saP, bzw. nach BNatSchG (§13-18, §44ff BNatSchG, unter Berücksichtigung der Eingriffsminimierung und Minimierung der Erheblichkeit von Eingriffen.

Eine unzulässige erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der

Da es sich im vorliegenden Fall um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach Abschnitt 3 des BauGB handelt, richten sich Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen nach § 18 BNatSchG und nach den Vorschriften des BauGB.

#### *Zu 6.4 Umweltbericht*

Aufgrund des Vorkommens des Feldhamsters als besonders und streng geschützte Tierart gem. § 7 Abs. 2 Ziff. 13 und 14 BNatSchG, hat das Plangebiet eine überregionale, hohe Bedeutung (vgl. auch S. 4 sowie 7 UB). Eine Einteilung der Flächen in Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) kann daher nicht zugestimmt werden. Es konnte zwar im Jahr 2020 kein Feldhamsterbau im direkten Geltungsbereich des Vorhabens nachgewiesen werden, was aber nicht bedeutet, dass die Fläche als Lebensraum für den Feldhamster auszuschließen ist. Feldhamsterbaue wurden in direkter Umgebung zum Baugebiet nachgewiesen und liegen im 350 m Aktionsradius des Feldhamsters. Des Weiteren liegen die Flächen komplett im Kernlebensraum des Feldhamsters in Unterfranken. Eine Besiedlung der Flächen durch Feldhamster ist jederzeit möglich (vgl. dazu auch S. 30, faunistischen Erfassungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Faunistik und Umweltbildung, Haßfurt, 01.02.2021). Laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, wird in Teil A „Bewertung des Ausgangszustandes in Liste 1 a klar angegeben, dass Gebiete mit geringer Bedeutung nur naturferne, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen ohne Vorkommen von Arten der roten Liste darstellen (Feldhamster Bayern Rote Liste 1). Gebiete mittlerer Bedeutung oberer Wert (Liste 1 b) dagegen sind Vorkommen von landkreisbedeutenden Tierarten ohne Arten der Roten Liste, sowie Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion (EMZ betroffener Feldstücke > 7000). Gebiete mit Vorkommen von Roter Liste Arten werden gem. Leitfaden und Liste 1 c in Kategorie III (hohe Bedeutung) eingestuft.

Somit ergibt sich bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs gem. S. 16 des Umweltberichts beim Bestand „Acker“, kein Eingriffsfaktor von 0,4,

Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Diese Einteilung richtet sich nach dem Leitfaden bzw. den Wertpunkten der „Kompensationsverordnung“ für Bayern, gem. Biotopwertliste.

Der Ausgleich für den „Artenschutz“ wird separat betrachtet, d.h. gem. den fachlichen Vorgaben umgesetzt.

Die Feldhamsterbaue, in der Umgebung, treten innerhalb der „Eingriffsfläche“ nur punktuell in Erscheinung.

sondern bei einer GRZ von 0,4 und der Einstufung des Ausgangszustandes in Kategorie III eine Eingriffsschwere innerhalb der Spanne von 1,0 – 3,0 ein Faktor von 1,0. Der Kompensationsbedarf für den Ausgangszustand „Acker“ mit einer Fläche von 3,1 ha erh. ht sich somit von 1,24 ha auf 3,1 ha. In Summe ist somit eine Fläche von 3,1 ha zu kompensieren.

Die Ausgleichfläche für den Feldhamster kann hierbei kompensationsmindernd angerechnet werden.

Die herzustellenen Ausgleichflächen sind als Festsetzungen dem Bebauungsplan zuzuordnen (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Ziff. 20, Abs. 1a BauGB).

*Zu 7.1 Umweltbericht:*

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zum Außenbereich gilt als freie Natur. Aus diesem Grund ist gem. § 40 BNatSchG dort nur standortheimisches autochthones Saatgut und Pflanzmaterial zu verwenden.

*Zu 7.2 Umweltbericht:*

Zur Ansaat einer Wiesen- Kräutersaatmischung ist ein Mindestanteil von 30 % Kräutern zu verwenden.

Die Pflege der Abflussgräben sollte so erfolgen, dass sich keine größeren Gehölze oder Biotopstrukturen entwickeln können, um einen Konflikt mit dem Artenschutzrecht auszuschließen. Dies erfolgt im Idealfall durch eine regelmäßige Mahd zwischen Juli und Februar.

*Zu 7.3 Umweltbericht:*

Hier wird bezüglich Baufeldfreimachung, Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen auf den Abschnitt „Artenschutz“ weiter oben verwiesen. Ergänzend dazu ist der Anbau von Zuckerrüben im „3-Streifen-Modell“ nicht möglich.

*Zu 13 Umweltbericht:*

Die angebenen „Klimabäume“, und sonstige nicht heimische Arten (Sommerflieder, Gemeiner Flie-der, Maiblumenstrauch u. Ä.) dürfen nur innerhalb und nicht am Rande des Geltungsbereichs (freie Natur) gepflanzt werden.

Gemäß Bestandserhebung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „intensive Ackernutzung A11“ gegeben, welche gem. Kompensationsverordnung mit 2 Wertpunkten anzusetzen ist.

Für die Extensivierung der Ausgleichflächen sind nach Abstimmung 4 Wertpunkte anzusetzen (A12, bewirtschafteter Acker mit Segetalvegetation, bzw. Fläche mit produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen mit Blühstreifen, Ackerrandstreifen etc.).

Entsprechend erfolgt die Kompensationsberechnung.

Die Hinweise zum Pflanz- und Saatgut werden beachtet, d.h. es wird autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet, Ansaaten erfolgen mit 30% Kräuteranteil etc..

Die Hinweise werden beachtet.  
Invasive Arten werden nicht verwendet.

Im Zuge des „Klimawandels“ sind langfristig Anpassungen der Pflanzlisten erforderlich.

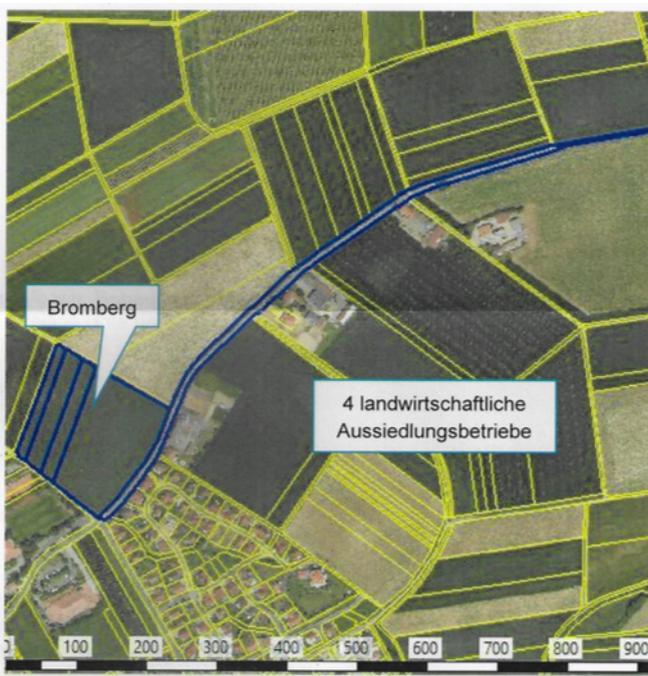
4.9	<b>Landratsamt Kitzingen – Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft</b>	<b>Hinweise</b>
	<p>Das Niederschlagswasser soll in Mulden versickert werden. Diese sollen, soweit erkennbar, einen Überlauf in das Muldensystem des bestehenden Baugebiets Dettelbach Ost V erhalten. Dazu ist hinzuweisen, dass die Flächen im Bereich quartärer Ablagerungen von Lehm und Schluff liegen und eine Versickerung eingeschränkt sein könnte. Für die Einleitung aus den verschiedenen Baugebieten Dettelbach Ost in den östlichen Graben (Fl.Nr. 3305 Gem. Dettelbach) besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 14.12.2001. Das System ist insgesamt zu überrechnen und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Ein Antrag vom 05.03.2021 für die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis wurde bereits gestellt. Dazu wurden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Hinweise zur Ergänzung mitgeteilt, die bisher noch nicht vorgelegt wurden.</p>	<p><u>Die Anregungen werden berücksichtigt.</u> Die Planung wurde grundlegend überarbeitet. Im Südwesten und Südosten des Geltungsbereichs wurden zwei große Regenrückhaltebecken ergänzt. Die textlichen Festsetzungen wurden wie folgt ergänzt: „In den festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung "Rückhaltung von Niederschlagswasser" sind nach den Vorgaben der technischen Planung Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Überlauf in die geplanten / vorhandenen Entwässerungseinrichtungen vorzusehen.“</p> <p>Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis eingereicht.</p>
4.10	<b>Landratsamt Kitzingen – Bodenschutzbehörde</b>	<b>Hinweis</b>
	<p>Die betroffenen Flurstücke 3638, 3639, 3640, 3641 und 3647 sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
	<b>Landratsamt Kitzingen – Allgemeine Hinweise</b>	
	<p>Falls Sie Fragen haben stehen wir gerne zur Verfügung. Wie am 03.11.2021 besprochen, sollten die Planung vor der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nochmals besprochen werden. Anfragen an die Kreisstraßenverwaltung (möglicher Weg zur KT 25) und die Hochbauabteilung des Landratsamts (Standort eines Blockheizkraftwerks) stehen noch aus. Die Stellungnahmen reichen wir baldmöglichst nach.</p>	
5	<b>Kreisstraßenverwaltung</b>	<b>Hinweise</b>
	<p>Zur angesprochenen Anbindung des Baugebiets an die Kreisstraße haben wir eine Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung eingeholt: Ein wesentliches Kriterium für die Verkehrssicherheit ist die Sicht. Nach Ortseinsicht und der vorliegenden Angaben aus dem Geoportal wird festgestellt, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die geforderten Sichtweiten für Anfahr- und Haltesicht nicht eingehalten werden können. <b>Dementsprechend kann aus Sicht der</b></p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Zur Erschließung des Baugebietes „Bromberg“ ist die Zufahrt zur Kreisstraße KT25 nicht notwendig. Die Rückmeldung hat keine Auswirkung auf das Bauleitplanverfahren.</p> <p>Der Anschluss an die Kreisstraße bekommt zukünftig mehr Bedeutung, wenn das Ziel einer Erweiterung des Baugebiets nach Norden weiterverfolgt wird. Eine weitere Abstimmung mit</p>

	<p><b>Tiefbauverwaltung der Zufahrt zur KT25 nicht zugestimmt werden:</b> die Zufahrt KT25 würde außer Orts liegen. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 100 km/h, d.h. die geforderte Anfahrtsicht (auf die KT25) beträgt hier 200 m. Die Sicht nach links (Richtung Dettelbach) beträgt 200 m, aber die Sicht nach rechts (Neuses am Berg) nur ca. 160 m. Problematisch ist auch die Situation der Linksabbieger (von der KT25 in die Zufahrt Wohngebiet). Die Linksabbieger stehen auf dem Fahrstreifen Richtung Dettelbach. Nachfolgende Fahrzeuge benötigen zum Halten zwischen 80 m und 100 m je nach Längsneigung. Die vorhandene Haltesicht aus Neuses kommend liegt bei ca. 70 m. Hinweis: Die Haltesicht ist abhängig von der Längsneigung der KT 25. Wir haben keine aktuelle Vermessung der Kreisstraße vorliegen.</p>	<p>der Kreisstraßenverwaltung erfolgt auf nachgelagerter Ebene.</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Hochbauverwaltung des Landkreises</b></p> <p>Derzeit ist folgender Standort für ein mögliches Blockheizkraftwerk angedacht:</p>  <p>Der Ort liegt unmittelbar am öffentlichen Parkplatz im Zusammenhang der innerörtlichen Bebauung (§ 34 BauGB). Der Standort muss im Rahmen des o. a. Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden um Baurecht zu schaffen.</p>	<p><b>Hinweise</b></p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der geplante Standort des Blockheizkraftwerks liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Blockheizkraftwerk sowie der mögliche Verlauf der dazugehörigen Leitungen incl. des Einwirkungsbereichs der Schornsteine (50 m Radius) werden daher als „Sonstige Hinweise durch Planzeichen“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Die baurechtlichen Regelungen werden auf nachgelagerter Ebene privatrechtlich sowie durch eine öffentlich-rechtliche Satzung ergänzt.</p>

7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Anregung
	<p>Die Bodenbonitäten sind auf der gesamten Fläche aus landwirtschaftlicher Sicht von bester Güte. Die Bewertungen lauten durchgehend L4Lö 72/72-69, d.h. Lehm/Löß Böden mit der Bodenzahl 72 und Ackerzahlen von 69-72. Die etwas verringerten Ackerzahlen sind bedingt durch die Hangneigung der Flächen. Mit der bodenzahle 72 sind die Werte aber schon zu den sehr guten Böden zu rechnen. Im Landkreis Kitzingen endet die Skala nach oben etwa bei 86. Die Bodenzahl ist ein Maßstab (von 1-100) für die Ertragsfähigkeit und meist auch ein Hinweis auf die Bewirtschaftbarkeit des Bodens. Es wäre in jeder Hinsicht wünschenswert diese Flächen in der landwirtschaftlichen Nutzung zu halten.</p> <p>Südlich begrenzt das vorgesehene Wohnbaugebiet ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, an dem 4 landwirtschaftliche Aussiedlungsbetriebe, z.T. auch mit Tierhaltung, liegen. Der erste Betrieb liegt dabei bereits im Bereich des Baugebiets unmittelbar an der gegenüberliegenden Wegseite.</p> <p>Es ist generell mit Fahrverkehr und Betriebsgeräuschen auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten zu rechnen. Pflanzenschutzmittel werden oft wegen der verminderten Verdunstung in den frühen Morgenstunden ausgebracht und Erntearbeiten laufen bei günstigem Wetter bis tief in die Nacht.</p> <p>Auch bei den Arbeiten auf den angrenzenden Feldern können Lärm- und Staubemissionen entstehen, die als Immissionen auf das Wohngebiet einwirken können. Es kann nicht immer erwartet werden, dass die Landwirtschaft bei entsprechend Arbeitswetter ihre Aktivität zugunsten des Wohlbefindens der Freizeitbürger einstellt.</p> <p>Auch deshalb wäre es wünschenswert, Flächen für ein neues Wohngebiet mit geringerer landwirtschaftlicher Intensität im Umfeld zu suchen. Jedenfalls ist sicherzustellen, dass die Landwirte ihre Arbeiten weiterhin uneingeschränkt durchführen können. Dazu gehört auch, dass alle umgebenen landwirtschaftlichen Wirtschaftswege frei bleiben von nichtlandwirtschaftlichem Verkehr.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich um sehr gute Böden für eine landwirtschaftliche Nutzung handelt. Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungen an. Insofern sind hier örtlich nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft und wenige Alternativen zur Siedlungserweiterung vorhanden.</p> <p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Auf Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), die von der landwirtschaftlichen Nutzung auch am Abend oder Wochenende ausgehen, ist unter den textlichen Hinweisen hingewiesen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.</p> <p>Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Damit ist sichergestellt, dass die Landwirte ihre Arbeiten weiterhin uneingeschränkt durchführen können.</p>



Verteilung der Bodenbonitäten



Lage des geplanten Wohngebiets Bromberg und der Aussiedlerhöfe, jeweils am Sommeracher Weg.

**8 Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken**

**Anregungen**

Gegen den o.a. Bebauungsplan- und Grünordnungsplan-Entwurf sowie die vorgesehene Flächennutzungsplan -Änderung **bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.** Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.

Die Stadt Dettelbach ist Mitglied der MainLand-Allianz, deren Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) derzeit fertiggestellt wird. Mit einer

gemeinsamen Innenentwicklungsstrategie wollen sich die fünf Mitgliedsgemeinden gemeinsam auf den Weg machen, eine nachhaltige und zukunfts-gerechte Innenentwicklung voranzubringen und dabei den Flächenverbrauch zu vermindern sowie bestehende erschlossenen Flächen zu aktivieren.

Dem ALE Unterfranken ist bewusst, dass sich Potenzialflächen zur Innenentwicklung oft nicht im gemeindlichen Besitz befinden bzw. schwer aktivierbar sind. Daher ist es unerlässlich, mittel- bis langfristig angelegte Strategien mit beständigen Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zu entwickeln. Sie weisen in Ihrer Begründung darauf hin, dass die Stadt Dettelbach sich sowohl interkommunal als auch kommunal um die Innenentwicklung bemüht, was wir wohlwollend zur Kenntnis nehmen. Wir raten Ihnen, sich weiterhin primär um die Aktivierung bestehender Flächenpotenziale zu kümmern.

Untersuchungen im Rahmen des Vitalitätschecks 2021 ergaben, dass in der Stadt Dettelbach wie auch in ihren Ortsteilen und im gesamten ILE-Gebiet eine große Anzahl an Baulücken existiert. Da private Eigentümer 40 % des Flächenanteils im Neubaugebiet „Bromberg“ erhalten sollen, besteht die Gefahr der weiteren Zunahme brachliegenden Baulands. Wir empfehlen der Stadt Dettelbach daher, einen Bauzwang festzulegen, um die Bebauung der privaten Grundstücke innerhalb der nächsten Jahre sicherzustellen. Außerdem könnte ggf. eine Erschließung des Baugebiets in Teilabschnitten je nach konkretem Bedarf erfolgen.

Die Erfahrung in der ländlichen Entwicklung zeigt, dass sich Neubaugebiete in ganz Deutschland einander immer mehr gleichen. Einwohner und Besucher wissen oftmals nur noch aufgrund des Ortsnamens und nicht beispielsweise anhand einer typischen Architektur oder typischer Grünstrukturen, in welcher Region sie sich befinden. Wir empfehlen Ihnen, dem fränkischen Baustil Vorrang zu geben und hinsichtlich Dachformen und -farben entsprechende gestalterische Vorgaben zu machen, so dass sie positiv auf eine visuell harmonische Einbindung des Ortes in die Kulturlandschaft hinwirken. Insbesondere sollten dabei auch Sichtachsen beachtet werden, die das fränkische Ortsbild

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Vgl. fachliche Würdigung der Stellungnahme Nr. 1 Regierung von Unterfranken – Raumordnung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Vgl. fachliche Würdigung der Stellungnahme Nr. 1 Regierung von Unterfranken – Raumordnung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Vgl. fachliche Würdigung der Stellungnahme Nr. 1 Regierung von Unterfranken – Raumordnung.

	<p>bereits am Ortsrand erkennen lässt. Das Beibehalten und Fortführen einer regionaltypischen Baukultur und deren zeitgemäße moderne Interpretation tragen zur Identität und Stärkung des Heimatgefühls bei und schützen vor Abwanderung.</p> <p>Durch die Ausweisung des Baugebietes werden der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft Flächen entzogen und der Flächenverbrauch verstärkt. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes muss deshalb darauf geachtet werden, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ausreichend erschlossen sind und keine Konfliktpunkte zwischen Anwohnern und Bewirtschaftern entstehen.</p> <p>Die Stadt Dettelbach erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Landwirtschaftswege liegen außerhalb des Plangebietes. Die Befahrbarkeit bleibt weiterhin bestehen.</p>
<b>9</b>	<b>Die Autobahn Nordbayern</b>	/
	<p>Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 2,2 km zur Bundesautobahn A3. Belange der Autobahn GmbH des Bundes werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.</p>	
<b>10</b>	<b>Bund Naturschutz in Bayern e.V.</b>	<b>Hinweise und Anregungen</b>
	<p>Der BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen (BN) bedankt sich für die Beteiligung an oben bezeichnetem Verfahren und äußert sich zu den Natur- und Umweltbelangen im Auftrage des Landesverbandes folgendermaßen:</p> <p>Gegenstand der Äußerung ist der Bebauungsplanung „Bromberg“. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange informiert und um ihre fachliche Einschätzung, Anregungen und Bedenken nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise sollen in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen werden.</p> <p>Bodenschutz und Flächensparen haben landesweit noch lange nicht den gerechten Stellenwert neben dem Schutz von Wasser und Luft. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche steigt im Vergleich zur Bevölkerungszunahme überproportional an. Neben</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Vgl. fachliche Würdigung folgender Stellungnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nr. 1 Regierung von Unterfranken – Raumordnung</li> <li>- Nr. 4.1 Landratsamt Kitzingen – Bauordnungsrecht, Städtebau.</li> <li>- Nr. 4.2 Landratsamt Kitzingen – Untere Naturschutzbehörde</li> </ul>

Gewerbe- und Industrie und Verkehr sind vor allem die gestiegenen Wohnraumsprüche der Deutschen für den Anstieg auszumachen. Die Kommunen haben schon heute mit hohen Kosten für den Erhalt der Infrastruktur zu kämpfen (Kosten für Grundstückskäufe, Vorausleistungen für Erschließung, Wasser- und Abwasserversorgung, Bau und Erweiterung von Schulen und Kindergärten, Kosten für Sozialdienste, Kosten für Verkehrserschließungen). Ein Wachstum in die Fläche verursacht deutlich höhere Infrastrukturkosten, als eine stärker nach innen und damit auf Verdichtung, Auffüllung und Wiedernutzung von Brachen ausgerichtete Siedlungspolitik der Kommune.

Der BN begrüßt und befürwortet prinzipiell die Innenentwicklung und Nachverdichtung anstelle der Ausweisung von neuen Wohn- oder Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese“. Die Aktivierung innerörtlicher Potenziale hat die Bayerische Staatsregierung in ihrem Landesentwicklungsprogramm festgeschrieben und den Städten und Gemeinden die entsprechenden Arbeitshilfen zum Flächenressourcen-Management an die Hand gegeben. Aus diesem Grund steht der BN dem **o.g. Bebauungsplan prinzipiell kritisch gegenüber**. Die in der Begründung des Bebauungsplanes erwähnte Eigentümerabfrage der 238 potentiellen Baulücken sollte vor Ausweisung neuer Baugebiete vorangetrieben werden, um innerörtliche Verdichtung zu ermöglichen.

Boden ist eine zentrale Lebens- und Wirtschaftsgrundlage für die heutige und für zukünftige Generationen. Der tägliche durchschnittliche Flächenverbrauch in Bayern durch Versiegelung von derzeit 11,7 ha muss dringend stark reduziert werden. Auch die Stadt Dettelbach ist – nachdem es sich hier um eine relevante Entwicklung nach außen handelt – zu verantwortungsvollem, sparsamem und schonendem Umgang mit der Ressource Boden in ihrem Gebiet verpflichtet.

Der BN begrüßt die Planungen, innerhalb des Baugebiets „Bromberg“ auch kleine Mehrfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser zu errichten. Diese gestaffelte Dichte bildet einen guten Ansatz, den Flächenverbrauch für Neubaugebiete zu

begrenzen und sollte so dringend weiterverfolgt werden.

Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz stellt richtigerweise fest: Boden ist Lieferant unseres lebensnotwendigen Brotes und von energetischer Biomasse. Gesunder Boden ist unverzichtbarer Filter und Puffer für sauberes Grundwasser. Er verhindert mit seiner Filterfunktion Schadstoffeinträge in das Grundwasser. Boden bindet erhebliche Mengen des klimaschädlichen CO<sub>2</sub>. Unversiegelter Boden ist wichtiger CO<sub>2</sub>-Speicher und wirkt ausgleichend auf das Lokalklima. Verdichtung und Versiegelung des Bodens erhöht die Hochwassergefahr. Boden ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und unverzichtbar für den Arten- und Landschaftsschutz. Eine versiegelungsarme Gestaltung von Freiflächen als Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwässern ist aus Sicht des BN dabei vordringlich.

Das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet ist momentan schwerpunktmäßig durch intensiven Ackerbau geprägt, es sind keine kartierten Biotope oder Ökokatasterflächen vorhanden. Darüber hinaus werden Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile nach §§ 23-30 BNatSchG durch das Planungsvorhaben nicht direkt berührt.

Zum geplanten Bebauungsplan liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP zur Prüfung potentieller Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vor. Dort werden insbesondere Auswirkungen auf die dort bzw. in unmittelbarer Nähe vorhandene Population der Feldlerche und des Feldhamsters beleuchtet. Der Feldhamster hat in Unterfranken eine seiner bedeutendsten Populationen und musste in den letzten Jahren deutliche Bestandsverluste hinnehmen. Deswegen muss die Stadt Dettelbach ihrer besonderen Verantwortung für diese bedrohte Tierart gerecht werden und die in der saP genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen konsequent umsetzen.

Hinsichtlich des Grünordnungsplans stellt der BN folgende Forderungen:

- In der Pflanzliste für die öffentlichen Grünanlagen sind nur standortgerechte und heimische Gehölze aufzunehmen.
- Pro 300 m<sup>2</sup> privater Freifläche muss mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum gepflanzt werden (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzung einer entsprechenden Anzahl hochstämmiger Bäume zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität ist essentiell.
- Bei der Verwendung von Dächern mit flachen Neigungswinkeln empfiehlt der BN die Begrünung mit selbsthaltender Vegetation, was bereits im Entwurf berücksichtigt ist.
- Die Einfriedungen dürfen nur als Hecken oder als Zäune ohne Sockel, mit senkrechter Lattung aus naturbelassenem Holz gestaltet werden. Unter den Zäunen ist ein Freiraum von mind. 10 cm. Freizuhalten, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben. Die Heckenhöhe ist außerhalb von Einmündungs-Sichtbereichen nicht zu begrenzen.
- Bei der Pflanzung von Hecken als Abgrenzung privater Grundstücke sind Thuja- und Kirschlorbeerhecken auszuschließen.

Angesichts der immer drängender werdenden Anforderungen des Natur- und Klimaschutzes bitten wir um Beachtung folgender Kommentare:

- Der BN begrüßt die verpflichtenden Aussagen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser: angesichts der Trockenheit der vergangenen Jahre und der zunehmenden Bedeutung des Klimawandels sollte das auf

Diese Empfehlung wird für die Pflanzenverwendung in öffentlichen Grünflächen berücksichtigt.

Die Empfehlung wird unter den textlichen Festsetzungen wie folgt aufgenommen:

*„A 9.9 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> unbebaute private Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laub- / Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.“*

Eine Empfehlung zur Begrünung wird aufgenommen. Die Dachform der Hauptgebäude ist auf Satteldächer mit einer Neigung von 42° bis 50° und vorgegebener Firstrichtung beschränkt, weshalb eine Dachbegrünung nicht möglich ist. Garagen und Carports mit flachen Dächern sind jedoch erlaubt, sofern sie eine extensive Dachbegrünung haben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gem. textlicher Festsetzung A 18. sind Zäune in Form von Staketenzäunen aus Holz oder Metall, Doppelstabmattenzäune, Hecken und Mauern zulässig.

Der Forderung wird entsprochen:

- Unter den Zäunen ist ein Freiraum von mind. 10 cm zur Landschaft zu schaffen
- Die Heckenhöhe ist nicht begrenzt

Die Regelungen zu den Einfriedungen sind unter den textlichen Festsetzungen „A 18. Einfriedungen“ formuliert.

Bei kleinen Grundstücken sind die genannten Koniferenhecken zur Abgrenzung geeignet. In öffentlichen Bereichen werden Thujen und Kirschlorbeer ausgeschlossen. Es wird empfohlen diese nicht zu verwenden.

Verbindliche Regelungen zur Errichtung von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) sind unter den textlichen Festsetzungen A.7 formuliert.

<p>den Dachflächen anfallende Regenwasser möglichst lokal verwendet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- verpflichtende Aussagen zur Nutzung von Sonnenenergie und den Potentialen des Energiesparens gerade in Anbetracht der voraussichtlich verfügbaren (Gebäude-) Dachflächen: die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen sollte nicht nur möglich bzw. gewünscht, sondern verpflichtend eingeführt werden. Die Stadt Dettelbach hätte hier die Chance, als ökologischer Vorreiter aufzutreten. Dies ist besonders in Zusammenhang mit dem geplanten Nahwärmenetz der Fall, welches der BN ausdrücklich begrüßt.</li><li>- Der BN fordert die verpflichtende Bebauung der Bauplätze innerhalb von fünf Jahren, um weitere Ausweisung von neuen Gebieten zu vermeiden.</li><li>- Die Planungen des neuen Baugebiets ist vollständig auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Wir vermissen und empfehlen dringend eine gute Anbindung an den ÖPNV, welche sicher in Zusammenhang mit den bestehenden Schulen möglich sein sollte.</li><li>- Insektenfreundliche Beleuchtung: Der BN fordert, die Außenbeleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren und insektenfreundlich zu gestalten. Wir verweisen zu Details hierfür auf den „Werkzeugkasten Artenvielfalt – Leitfaden für mehr Grün an öffentlichen Gebäuden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, den wir dieser Stellungnahme anhängen.</li></ul> <p>Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen in die konkreteren Planungen aufgenommen werden würden. Gerade vor dem Hintergrund des geplanten Flächen- und Bodenverbrauchs sollten alle Möglichkeiten der Verkleinerung des „ökologischen Fußabdrucks“ genutzt werden. Als Anlage ist der „Werkzeugkasten Artenvielfalt</p>	<p>Die Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien werden auf übergeordneter gesetzlicher Ebene (z.B. EEWärmeG / GEG / BayBO) geregelt, daher ist eine erweiterte Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Eine Bauverpflichtung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Die Bauverpflichtung wird vertraglich seitens der Stadt im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke geregelt werden.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht Inhalt des Bebauungsplans, wird aber auf nachgelagerter Ebene u.a. vor dem Hintergrund der vorhandenen Haltestelle seitens der Stadt Dettelbach forciert.</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen, es soll eine insektenfreundliche Beleuchtung, z.B. LED warmweiß, zur Verwendung kommen, im Wesentlichen ohne nach oben abstrahlendem Licht. Siehe Festsetzung A 8.2</p>
---	--

	<p>Leitfaden für mehr Grün an öffentlichen Gebäuden“ des bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr“ beigefügt.          Link zum Download: <a href="https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000009">https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000009</a></p>	
<b>11</b>	<b>Staatliches Bauamt Würzburg</b>	/
	Die Interessen des Staatlichen Bauamtes Würzburg, Fachbereich Straßenbau werden nicht berührt.	
<b>12</b>	<b>Regionaler Planungsverband Würzburg</b>	<b>Einwendungen</b>
	<p>Die Stadt Dettelbach beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einem Umfang von ca. 3,2 ha zur Schaffung von ca. 32 Bauplätzen. Die Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser soll lt. Begründung parallel geändert werden, liegt aber noch nicht vor.</p> <p>Der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem vorgelegten Planentwurf 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 (RP2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).</p> <p><b><u>Grundzentrum</u></b>          Der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem vorgelegten Planentwurf 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 (RP2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u>          Vgl. fachliche Würdigung der Stellungnahme Nr. 1 „Regierung von Unterfranken – Raumordnung“</p>

### **Flächensparen/Innenentwicklung**

Der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem vorgelegten Planentwurf 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 (RP2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Zudem sollen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zunächst gemeindeweit sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

Der Flächenbedarf ist daher – auch in Anlehnung an die Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ - konkret und nachvollziehbar darzulegen. Es sind dazu insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotentialen und zum prognostizierten Bedarf erforderlich; eine Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung wird empfohlen. Auch sollte dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommunen unternommen werden. Bei der Planung ist außerdem von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen.

Die vorliegende Begründung setzt sich nachvollziehbar mit dem Bedarf der Wohngebietsausweisung in der Stadt Dettelbach auseinander. Ein gewisser Bedarf für die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Dettelbach kann grundsätzlich anerkannt werden. Positiv im Sinne des Ziels zum Flä-

chensparen ist zudem, dass nicht nur Einfamilienhäuser, sondern auch Mehrfamilienhäuser bzw. Doppel- und Reihenhäuser in der Planung vorgesehen sind.

Problematisch erscheint aber die außerordentlich große Zahl noch vorhandener Baulücken (lt. Begründung 238) und Wohngebäudeleerstände (lt. Begründung 143) in Dettelbach. Lt. Begründung stehen diese Potentiale nicht zur Verfügung, wobei eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer erst künftig ermittelt werden soll. Hinzu kommt, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Dettelbach alleine im Hauptort noch ca. 14<sup>o</sup>ha Reserveflächen ausgewiesen sind, die aber vorliegend nicht in Anspruch genommen werden. Die Planung stellt zudem eine ungünstige Erweiterung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft dar. Die Lage am Sandweg wäre aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht die wesentlich schlüssigere Alternative für die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt Dettelbach, zumal sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre.

Kritisch an vorliegender Planung wird zudem gesehen, dass lediglich 60% des Flächenanteils in städtischen Besitz gelangen sollen. Diese Vorgehensweise wird vermutlich dazu führen, dass auch künftig ein sehr großer Teil der Flächen nicht zeitnah bebaut werden und möglicherweise weitere Baulücken entstehen.

**Im Ergebnis ist der Flächenbedarf für die geplante Wohnbaufläche angesichts der äußerst umfangreichen Flächenreserven im Bestand sowohl in ihrem Umfang als auch aufgrund ihrer Lage außerhalb der noch umfangreich im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen noch nicht hinreichend konkret dargelegt.**

Daher wird um eine Begründung gebeten, warum für die Wohngebietsentwicklung nicht Flächenalternativen aus dem Flächennutzungsplan herangezogen wurden. Sollten diese Flächen nicht zur Verfügung stehen, bietet es sich an, diese aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Auch sollte dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommune unternommen werden.

	<p>Es sollte künftig die Innenentwicklung mit geeigneten Maßnahmen gestärkt und gefördert werden. Denn eine entsprechend Ziel 3.2. LEP geforderte Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf Innenentwicklung setzt, trägt so-wohl zur Trag- und Funktionsfähigkeit der Infrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur im Ort bei.</p> <p><b><u>Hochwertige Böden</u></b> Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Bodenwertzahlen von 66 - 71. Gemäß den Grundsätzen 5.4.1 LEP und BIII 2.1 RP2 sollen insbesondere hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist daher von besonderer Bedeutung.</p> <p><b><u>Zusammenfassung</u></b> Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung nur dann den Erfordernissen der Raumordnung, wenn und soweit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Bedarfsnachweis wie oben dargelegt nachvollziehbar ergänzt wird und</li> <li>- die zuständigen Fachbehörden (hier: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) keine Einwände gegen die Planung erheben.</li> </ul>	
<b>13</b>	<b>Fernwasserversorgung Franken</b>	<b>Hinweise</b>
	<p>Die Überprüfung ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme folgende Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sticheitung Neuhof 1: BA 525; W Dettelbach – W Dettelbach II; GGG 300 (Status: in Betrieb)</li> <li>- Sticheitung Neuhof 1: XI/D-107; A HB Dettelbach – A Fulgurit; AZ 200 (Status: stillgelegt)</li> </ul> <p>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.</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Die Fernwasserleitungen wurden in der Planung berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sticheitung Neuhof 1: BA 525; W Dettelbach – W Dettelbach II; GGG 300 (Status: in Betrieb) -&gt; Schutzstreifens der Leitung greift in das Plangebiet ein. Damit der Bereich nicht bebaut werden kann, ist für diesen Bereich ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.</li> <li>- Sticheitung Neuhof 1: XI/D-107; A HB Dettelbach – A Fulgurit; AZ 200 (Status: stillgelegt) -&gt; Die Lage der Leitung wurde als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan berücksichtigt.</li> </ul>

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 Fernleitungsachse. 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 verlaufen, weil überörtliche Trinkwasserversorgungsleitungen einen möglichst geradlinigen Verlauf und gute Zugänglichkeit für Bau, Betrieb und Unterhaltung brauchen. Deshalb muss die zukünftige Bebauung so erfolgen, dass der Schutzstreifen der Fernleitung nicht berührt 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.

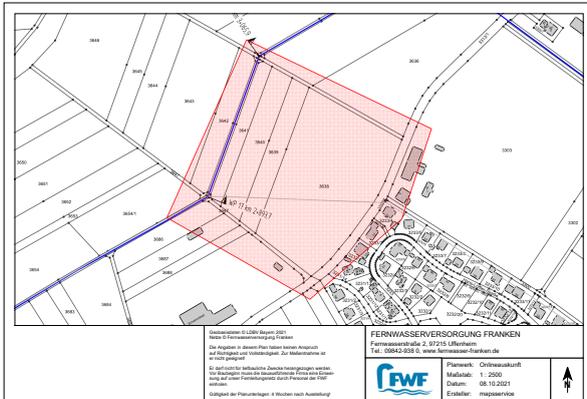
Die beiliegenden Merkblätter und die „Freizeichnungshinweise und Zeichenerklärung“ sind zu beachten.

Eine Einweisung vor Ort zur Kennzeichnung der Kreuzungsstellen ist zwingend erforderlich. Hierzu setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit unserem Rohrnetzmeister, Herrn Volker Supp, 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.

Hydraulische Berechnung sowie die Leitungsdimensionierung der vorhandenen Leitungen werden auf nachgelagerter Ebene durchgeführt. Sollte sich ein höherer Wasserbedarf ergeben, wird die Fernwasserversorgung Franken rechtzeitig in die Planung eingebunden.

Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten oder benötigen Sie für die Planungen einen vektoriiellen Datensatz, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft.



Weitere Dokumente, die mit versendet wurden, sind zu beachten. (Freizeichnungshinweise, Zeichenerklärung und Leitungsschutzanweisung)

**14 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

**Hinweise**

Die Stadt Dettelbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Bromberg“. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:  
Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Folgende Hinweise werden gegeben:

**Wasserversorgung, Grundwasserschutz:**

Von der Planung ist kein Wasserschutzgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind als allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere zu beachten: Vermeiden von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts.

Bei hohen Grundwasserständen sind für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die textlichen Hinweise B 8.2 wurden wie folgt ergänzt:  
*„Nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu berücksichtigen.“*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene berücksichtigt. Gemäß dem Geo-umwelttechnischen Bericht

Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamts befinden sich im Umgriff des Bebauungsplans „Bromberg“ Trinkwasserleitungen des Zweckverbands FWF. Dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen. Zudem ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Der Wasserversorger (Zweckverband FWF) ist zu dem Vorhaben zu hören.

#### **Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz:**

Grundsätzlich soll nach § 55 (2) WHG die abwasseremäßige Erschließung im Trennsystem vorgenommen werden. Dies ist in der Planung bereits berücksichtigt.

Es wird hierbei ausgeführt, dass das häusliche Schmutzwasser sowie behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Stadteigenen Kläranlage zur Reinigung zugeführt werden soll. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser soll zunächst durch Zisternen zurückgehalten und anschließend in einer zentralen Versickerungsmulde dem Grundwasser zugeführt werden. Mit der vorgesehenen Abwasserbehandlung besteht grundsätzlich Einverständnis. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen ist jedoch zunächst die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens zu bestätigen.

Durch die Kläranlage Dettelbach ist grundsätzlich eine geordnete Abwasserentsorgung sichergestellt. Die Abwasserbehandlungsanlage wird im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens momentan gemäß der geltenden Regelwerke überprüft. Dabei hat bereits die Bestandsberechnung Defizite des Belegungsvolumens aufgezeigt. Durch eine Betriebsführung außerhalb des DWA A 131 (hohe Feststoffgehalte in der Belegung) lassen sich Schlammabtrieb hierbei vermeiden. Die geltenden Ablaufwerte können jedoch sicher eingehalten werden. Eine betriebsstabile Abwasserreinigung ist jedoch nicht mehr gegeben. Derzeit wird die mechanische Reinigungsstufe der Anlage saniert und darauf folgend wird die Sanierung/Erweiterung der Belegung sowie Nachklärung angestrebt. Es zeigt sich damit, dass die Kläranlage momentan nicht mehr in der Lage ist weitere wesentliche

(Anlage 4) ist kein permanentes Grundwasser in bautechnisch relevanter Tiefe zu erwarten.

Der Fernwasserversorgung Franken wurde ebenfalls zum Vorentwurf beteiligt. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. (Siehe Stellungnahme Nr. 13)

#### Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem geotechnischen Bericht (Anlage 4) sind die anstehenden Böden bis in etwa 1 m mächtig durchlässig, der unterlagernde Lehm ist jedoch nur gering bis mäßig durchlässig. Versickerungsanlagen für Oberflächenwässer sind daher möglichst im Mutterboden und Decksand anzulegen.

Niederschlagswässer von Dachflächen oder Verkehrsflächen dürfen hiernach nur über eine Bodenpassage mit Retentions- und Reinigungsanlage z.B. Mutterbodenpassage (mittels mutterbodengefüllter Versickerungsmulde) zur Versickerung gebracht werden.

#### Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hydraulische Berechnung sowie die Leitungsdimensionierung der vorhandenen Leitungen werden auf nachgelagerter Ebene durchgeführt.

Abwasseranschlüsse aufnehmen zu können. Nachdem keine Angaben zu hinzukommenden Abwassermengen und -frachten gemacht wurden, kann hierzu keine wasserwirtschaftliche Einschätzung erfolgen.

Es sollte geprüft werden, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) für zusätzliches Abwasser ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere sollte geprüft werden, ob der Planbereich in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist.

**Umgang mit Niederschlagswasser:**

Auf die einschlägigen Regelwerke (DWA-A 102, DWA-M153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser, A138, A117) wird bereits im Teil B. Textliche Hinweise des Bebauungsplans verwiesen.

Vor Erschließung sind für die berührten wasserrechtlichen Tatbestände (z. B. Versickerung, Einleitung in ein Oberflächengewässer) die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen mit den entsprechenden Nachweisen zu beantragen.

Die Einleitungsmenge des aus dem Baugebiet stammenden gesammelten Niederschlagswassers ist auf die Leistungsfähigkeit der nachgeschalteten Entwässerungsanlagen (Grabensystem der Baugebiete ‚Ost IV‘ bis ‚Ost VI‘) abzustimmen.

Um eine Überlastung des Entwässerungssystems und Überflutungen zu vermeiden, werden u.U. weitere Rückhaltemaßnahmen, welche im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen sind, erforderlich sein.

**Altlasten, schädliche Bodenveränderungen:**

Im Planbereich sind uns weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen organoleptischen oder sonstigen Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und die untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen zu benachrichtigen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die Planung wurde grundlegend überarbeitet. Im Südwesten und Südosten des Geltungsbereichs wurden zwei große Regenrückhaltebecken ergänzt. Die textlichen Festsetzungen wurden wie folgt ergänzt: „In den festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung "Rückhaltung von Niederschlagswasser" sind nach den Vorgaben der technischen Planung Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Überlauf in die geplanten / vorhandenen Entwässerungseinrichtungen vorzusehen.“

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis eingereicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und die untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen benachrichtigt.

Auf die Mitteilungspflicht wird unter den textlichen Hinweisen B 8.4 verwiesen.

	<p><b>Schutz vor Starkniederschlägen/Schichten- und Hangwasser:</b></p> <p>Das Baugebiet befindet sich in Hanglage und kann bei Starkniederschlägen von wild-abfließendem Oberflächenabfluss, Schicht- und Hangwasser gefährdet sein.</p> <p>Auf eine bauliche Prävention wird im Teil B.1.7 Schutz vor Schichten- und Hangwasser des Vorentwurfs bereits hingewiesen.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
<b>15</b>	<b>Vodafone Neubau GmbH</b>	<b>Hinweise</b>
	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.10.2021.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH</p> <p>Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg XY@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente (siehe Ordner auf dem Server): Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u> Bei Bedarf wird einer Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen auf nachgelagerter Ebene geplant.</p>
	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme <b>keine Einwände</b> geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	
<b>16</b>	<b>PLEdoc</b>	<b>/</b>
	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete</u></p>	

Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen  
Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen  
Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg  
Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen  
Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen  
Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund  
Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen  
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

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

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





**17 Gemeinde Rottendorf /**

Der Gemeinderat Rottendorf hat die o.a. Bauleitpläne in seiner Sitzung am 22. Oktober 2021 ohne Einwände zur Kenntnis genommen.

**18 N-ERGIE Netz GmbH Hinweise**

Wir bedanken uns für Ihre Anfrage zur Netzauskunft in unserem Hause N-ERGIE Netz GmbH. Die in der Anlage enthaltenen Unterlagen beinhalten grundsätzliche Informationen. Wir bitten Sie, diese zu beachten.

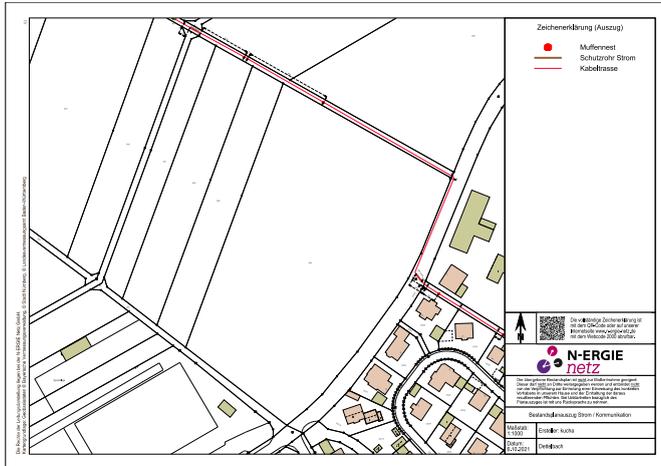
Die Dokumente wurden elektronisch erstellt und sind ohne Unterschrift gültig und rechtsverbindlich. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite [www.n-ergie-netz.de](http://www.n-ergie-netz.de).

In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen der N-Energie Netz GmbH liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Verlauf der Leitungen ist als nachrichtliche Übernahme „Bestehende Leitungen und Kanäle – unterirdisch“ in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Sicherheitsabstand von einem Meter wird eingehalten. Der Verweis auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist unter dem textlichen Hinweis B7.1 erfolgt.

Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.



Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen 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 und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Von der oben genannten Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben wir Kenntnis genommen, es bestehen **keine Einwände** seitens unseres Unternehmens.

Das N-Ergie Netz GmbH wird rechtzeitig in die weiteren Planungen eingebunden.

	<p>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.</p> <p>Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite <a href="http://www.n-ergie-netz.de">www.n-ergie-netz.de</a>.</p>	
<b>19</b>	<b>Bundeswehr</b>	/
	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange <b>keine Einwände</b>.</p>	
<b>20</b>	<b>Deutsche Bahn AG</b>	/
	<p>Die DB AG, DB   Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren: Unter Maßgabe des uns vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen <b>keine Bedenken</b>. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u>, jedoch haben diese keine Auswirkungen auf das Bauleitplanverfahren oder das Plangebiet, da keine Bahnanlagen betroffen sind. Die nächstliegenden Bahngleise sind erst in ca. 6,0 km Entfernung vorzufinden.</p>

### **Immobilienrelevante Belange**

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichts zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.

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

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

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. Erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

### **Infrastrukturelle Belange**

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

Die Anlagen der DB Station & Service AG wie Bahnsteige, Parkplätze, Fahrradständer, Fahrkartenautomaten, Beschallungs- und Beleuchtungsanlagen, Zugzielanzeiger, Zugänge und Zufahrten, behindertengerechte Zugänge und Zufahrten sowie weitere Einrichtungen für Kunden der Deutschen Bahn dürfen durch die oben genannte Baumaßnahme / Bauleitplanung / die künftige Flächennutzung nicht beeinträchtigt werden.

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehrezufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubefehle, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Das Betriebs- und Brandschutzkonzept der Verkehrssituation darf durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.

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

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

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

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

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.

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

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

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

#### **Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn**

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

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

Lagerungen von Baumaterialien sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe /

Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

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

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissions-schutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 694/10N).

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

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

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen

Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

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

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

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

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

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste  
Informationslogistik  
Kriegsstraße 136  
76133 Karlsruhe  
Tel.: XY, Fax: XY  
E-Mail: XY@deutschebahn.com  
Online Bestellung: [www.dbportal.db.de/dibs](http://www.dbportal.db.de/dibs)

	<p>Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Xy@deutschebahn.com einzuholen bzw. Bauanträge einzureichen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auch die Bahnstrecke ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns aus gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p> <p>Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieben ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.</p>	
<b>21</b>	<b>Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen</b>	/
	<p>Vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p>Von Seiten der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden <b>keine Anregungen bzw. Bedenken</b> gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen für Gespräche zur weiteren Energieversorgung des o.g. Neubaugebietes zur Verfügung.</p>	

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Bromberg“ in der Fassung vom 19.08.2021 wurde in der Zeit vom 01.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 durchgeführt.

Im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben.

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung	
1	<b>Bürger</b>	vom 03.11.2021	Bedenken
	<p>Nach Einblick in den Bebauungsplanentwurf „Bromberg“ in Dettelbach sind wir sehr erschrocken über die massive geplante und hohe Bebauung.</p> <p>Wir bitten Sie Herr Bürgermeister XY sowie den Stadtrat, den Bebauungsplanentwurf zu ändern, da er unserer Meinung nach städtebaulich verfehlt ist und gegenüber uns Unterliegern das Rücksichtnahmegebot verletzt!</p> <p>Begründung: Das natürliche Gelände des Bromberg liegt bereits teilweise 2 Meter höher als der Sommeracher Weg und steigt im vorderen Bereich sehr stark an, im hinteren Teil finden sich natürliche Geländesenken.</p> <p>Schaut man sich konkret das Gelände auf Straßenniveau des Sommeracher Weges an, dann liegt das bestehende Baugebiet rechts „Sandäcker“ ca. 2 Meter tiefer als die Straße! Das Gelände linker Hand, das neue Baugebiet „Bromberg“ steigt ca. 1,5 bis 2 Meter höher als das Straßenniveau!</p> <p>Es handelt sich hier um eine Höhendifferenz von ca. 2,5 bis 4 Metern zwischen den beiden Baugebieten.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf „Bromberg“ erlaubt bereits in der ersten Hausreihe eine Bebauung von Doppelhäusern mit 6 Wohneinheiten, mit zwei Vollgeschossen zuzüglich einem Dachgeschoss.</p> <p>In Zahlen ausgedrückt erlaubt der Bebauungsplanentwurf „Bromberg“ damit eine Bauhöhe von ca. 9 Metern auf dem Gelände, das bereits 1,50 bis 2 Meter höher liegt als das Straßenniveau. Damit also um bis zu 3 – 4 Meter höher als das Baugebiet „Sandäcker“!</p>	<p><u>Den Anregungen wird entsprochen.</u></p> <p>Die Festsetzungen werden grundlegend wie folgt überarbeitet und ergänzt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Änderung der max. Anzahl der Vollgeschosse WA 1 = II + Satteldach (Vorher II + Staffageschoss) WA 2 bis WA 5 = I + Satteldach (Vorher II ohne Bestimmung der Dachform) Im WA 3 ist aufgrund der Hanglage zudem verpflichtend ein Untergeschoss festgesetzt.</li> <li>2. Festsetzung von Wandhöhe: - bei einem Geschoss 3,75 m - bei zwei Geschossen 6,50 m</li> <li>3. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist für die einzelnen Baufenster als Höhenkote in m.ü.NN festgesetzt.</li> <li>4. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (gilt nicht für Hecken) gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig</li> <li>5. Das Höchstmaß der Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich einzelner Baugrundstücke ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.</li> <li>6. Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 42°- 50° mit vorgegebener Firstrichtung zulässig.</li> <li>7. Von der Begrenzung der Wohneinheiten im Gebäude wird abgesehen. So können auch kleinere Mehrparteienhäuser bzw. Häuser mit Einliegerwohnung entstehen. Die Größe der Gebäude ist durch die max. Anzahl der Vollgeschosse und durch die Baufenster stark beschränkt.</li> <li>8. Garagen sind weiterhin außerhalb der Baufenster möglich. Garagen oder Zufahrten entlang des Sommeracher Wegs sind unzulässig (siehe Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“)</li> </ol>	

Somit ragen die neu geplanten Häuser in diesem Bereich ca. 12 Meter aus dem Boden. Aus Sicht der ehemalige B22 würde diese Bebauung einer „Hochhausbebauung“ auf dem Berg darstellen, die städtebaulich und ortsbildprägend verfehlt ist!

Erschwerend kommt hinzu, dass Einfriedungen i.H.v. bis zu 2 Metern zulässig sind und Aufschüttungen bis zu 2 Meter möglich wären und damit die Gebäude nochmals 2 Meter höher eingestellt werden könnten.

Wir geben der Stadt Dettelbach auch zu bedenken, dass durch die Schaffung neuer Wohneinheiten zusätzlicher Wasserbedarf vorhanden sein muss. Schon jetzt ist der Wasserdruck für die bereits bestehende Bebauung sehr gering.

Weiterhin ist unserer Meinung nach die Verkehrssituation intensiv zu beleuchten, da durch diese massive Bebauung der Zu- und Abfahrtsverkehr ordentlich geregelt werden muss, der Sandweg in seinem jetzigen Ausbauzustand erscheint uns dafür nicht geeignet.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister XY, sehr geehrte Damen und Herren, Stadträtinnen und Stadträte,

Wir sind nicht gegen eine Bebauung am Bromberg, aber sehr wohl gegen diese massive Bebauung, insbesondere gegen die mögliche Höhe der Gebäude, direkt im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Sandäcker“, wo E + D zulässig ist und nun auf einem steil ansteigenden Hanggelände eine viel höhere und viel dichtere Bebauung zulässig sein soll!

Dies verstößt unserer Meinung nach gegen das Rücksichtnahmegebot und deshalb bitten wir um Änderung des Planungsentwurfs „Bromberg“ in Dettelbach. Vielen Dank.

9. Eine Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung bzgl. der Anbindung an die Kreisstraße KT25 wurde eingeholt.

Der Zufahrt zur KT25 konnte bisher nicht zugestimmt werden. (Siehe unten Stellungnahme Nr. 4.12)

10. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass den Übergang des Baugebietes in die freie Landschaft nur eingeschossige Einfamilienhäuser bilden. Zweigeschossige Mehrfamilien- und Stadthäuser sowie ggf. eine Einheit für betreutes Wohnen können nur entlang der südwestlichen Flanke errichtet werden.

11. Die Hochbauverwaltung des Landkreises wurde bzgl. der Planung eines Blockheizwerkes beteiligt. Der Standort muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden um Baurecht zu schaffen.(siehe Stellungnahme Nr. 4.2)

Hydraulische Berechnung erfolgt auf nachgelagerter Ebene. Der Wasserdruck wird geprüft und ggf. optimiert.

Der Zustand des Sandweges wird auf nachgelagerter Ebene überprüft und nach Bedarf und Möglichkeit ausgebaut.

Die Zufahrt erfolgt über die Luitpold-Baumann-Straße. Perspektivisch ist ein Anschluss im Norden an die Kreisstraße geplant. Dieser ist aktuell nicht möglich (vgl. Stellungnahme Nr. 5 Kreisstraßenverwaltung)

Evtl. Umbaumaßnahmen der Kreisstraße zur Umsetzung werden im Weiteren geprüft.

2	Bürger (Niederschrift)	02.11.2021	Bedenken
	<p>Heute erschien die Eigentümerin der Fl.-Nr. 3233/1 der Gem. Dettelbach</p> <p>Auf dem Bebauungsplan „Bromberg“ sind Richtung Westen die Grundstücke mit der Kennung WA 1 ausgewiesen.</p> <p>Das bedeutet, dass dort größere Häuser mit der 2 Geschossen + 1 Staffelgeschoss gebaut werden dürfen. Das widerspricht auch der Bebauung mit Einfamilienhäusern im benachbarten Baugebiet Ost IV (Östlich des Sandweges).</p> <p>Sie hat daher Bedenken das dort gebaute Mehrfamilienhäuser zu hoch werden könnten, zumal wegen der Hanglage künftige Häuser eh schon höher stehen. Dadurch hätten Sie dann mehr Schatten. Ihrer Meinung nach wäre die Festsetzung einer Oberkante Rohfußboden in Metern sinnvoll. Grundsätzlich wäre bei den Einfamilienhäusern überlegenswert nur ein Vollgeschoss + Dach zuzulassen.</p> <p>Sie regt an, dass WA 1 Richtung Nordosten zu verschieben, da dort im südlichen Bereich „nur“ landwirtschaftliche Anwesen sind und das WA 6 (Einfamilienhäuser) im Gegenzug in Richtung Westen verschoben wird.</p> <p>Ferner hat sie Bedenken, falls die Tiefgaragenzufahrten über den Sommeracher Weg erfolgen sollten, das Verkehrsaufkommen zu hoch werden könnte und es zu eng wird in dieser Straße, da der Sommeracher Weg nicht sehr breit ist.</p>		<p>Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden grundlegend überarbeitet. Siehe dazu fachliche Würdigung zur Stellungnahme Bürger 1.</p>