Tabelle der eingegangenen Anregungen nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Beteiligung der Öffentlichkeit)

1. Beteiligte

Der Rat der Stadt Volkach hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West“ und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf der 4. Änderung eines Teilbereichs und die Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West“ für das „Main-Quartier“ und der 9. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 01.12.2021 einschließlich der aktuellen Fassung der Begründung wurde dabei vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Anpassung des Geltungsbereichs für die Änderung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß der grafischen Darstellung wurde beschlossen.

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West“ und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Grundlage zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und sichert die städtebauliche und grünordnerische Entwicklung am südlichen Stadteingang Volkachs.

Im Einzelnen werden folgende städtebauliche und grünordnerische Ziele verfolgt:

- die Innenentwicklung und Stärkung des Altorts durch Aktivierung untergenutzter oder brachliegender Flächen in direkter Nachbarschaft der Altstadt
- die Schaffung von attraktivem Wohnraum in direkter Nähe zum Stadtkern und bestehenden Versorgungseinrichtungen
- die Ermöglichung einer Weiterentwicklung ortsansässiger nicht störender Gewerbeflächen vorrangig für Büros und Dienstleistungen und somit der Stärkung der lokalen Wirtschaft
- die Ermöglichung von quartiersbezogenen Einzelhandelsangeboten als ergänzende Entwicklung der benachbarten Versorgermärkte einerseits und der nahegelegenen Altstadt andererseits
- die Entwicklung von durchlässigen und vernetzenden Grünstrukturen
- die Erschließung und Vernetzung des Quartiers durch kurze fußläufige Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Versorgung.
- Anbindung des neuen Quartiers an den Main
- die Entwicklung von durchlässigen und vernetzenden Grünstrukturen
- der Erhalt wertvoller und ortsbildprägender Gehölze.
- Schaffung einer Grünzäsur zwischen neuer Wohnbebauung und vorhandener gewerblicher Nutzung.
- Gestaltung der südlichen Stadteinfahrt.
- Durchgrünung des Quartiers (Baumpflanzungen, Dachbegrünung).

Der Geltungsbereich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Volkach-West“ und der 9. Änderung des Flächennutzungsplans liegt an der südlichen Stadteinfahrt Volkachs, ca. 300 Meter südlich des historischen Stadtkerns. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,05 ha.

In einem ersten Schritt wurden bereits im August bis September 2021 gemeinsam mit wesentlichen Akteuren und Behörden die örtlichen, insbesondere umweltbezogenen Rahmenbedingungen in einer Scoping-Beteiligung per Email geklärt und der Umfang notwendiger Gutachten abgestimmt, als Vorbereitung der formalen frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden gebeten im Zeitraum vom 23. Dezember 2021 bis 04. Februar 2022 zu der Planung eine Stellungnahme abzugeben:

1. Amt für Landwirtschaft und Bodenkultur
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
4. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
5. Bayerischer Bauernverband
6. Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege
7. UNIPER Kraftwerke GmbH (Rechtsnachfolgerin Bayernwerk Wasserkraft AG)
8. Bayernwerk Netz GmbH
9. Bergamt Nordbayern
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
11. Bund Naturschutz
12. Deutsche Telekom Technik GmbH
13. Deutsche Funkturm GmbH Region Süd
14. Evang. Kirche Volkach
15. Ericsson Services GmbH
16. Ferngas Netzgesellschaft mbH
17. Fernwasserversorgung Franken
18. Forstamt Wiesentheid
19. Gasversorgung Unterfranken GmbH
20. Gemeinde Frankenwinheim
21. Gemeinde Kolitzheim

22. Gemeinde Lülsfeld
23. Gemeinde Nordheim
24. Gemeinde Sommerach
25. Handwerkskammer für Unterfranken
26. Immobilien Freistaat Bayern
27. IHK Würzburg-Schweinfurt
28. Kath. Pfarramt
29. Kreisheimatpfleger für den Landkreis Kitzingen
30. Kreisjugendring Kitzingen
31. Landesbund für Vogelschutz e.V.
32. Landratsamt Kitzingen
33. Landwirtschaftsamt
34. Luftamt Nordbayern
35. Markt Eisenheim
36. Markt Schwarzach
37. Markt Wiesentheid
38. N-ERGIE Netz GmbH
39. PLEdoc GmbH
40. Regierung v. Unterfranken
41. Regierung von Mittelfranken
42. Regierung von Oberfranken
43. Regionaler Planungsverband Würzburg
44. Sachgebiet Kindergarten
45. Stadt Dettelbach
46. Stadt Prichsenstadt
47. Stadt Gerolzhofen
48. Staatliches Bauamt Würzburg Abt. Straßenbau
49. Unterfränkische Überlandzentrale
50. Vermessungsamt Kitzingen
51. Verwaltungsgemeinschaft Estenfeld
52. Wasser- und Schifffahrtsamt
53. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

1. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Aschaffenburg

2. Gesamtabwägung

Seitens der Öffentlichkeit gingen während der Auslegungszeit 27 Stellungnahmen ein. In dieser wurden u.a. Hinweise, Bedenken als auch Einwände zur geplanten Bebauung formuliert, Hinweise zur zukünftigen Gestaltung der öffentlichen Grünflächen gegeben als auch der Wunsch nach Erhalt einer bestehenden Nutzung geäußert.

Seitens der Behörden und der TÖB gingen 33 Stellungnahmen ein, von denen in 12 Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In 22 Schreiben wurden Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgebracht.

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

Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht.

3. Zusammenfassende Darstellung der einzelnen Stellungnahmen

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

a) Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

lfd. Nr.	Name	Schreiben/ E-Mail vom	Anregungen/Hinweise	Würdigung / Beschlussvorschlag
1	Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern -Nürnberg	22.12.2021	*wir äußern keine Bedenken.*	Kenntnisnahme
2	N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg	23.12.2021	*Im angezeigten Geltungsbereich sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden oder geplant.* *Es bestehen somit keine Einwände bzw. Anmerkungen unseres Unternehmens.* *Wir bedanken uns für die Einbindung in das Verfahren.*	Kenntnisnahme
3	Ericsson Services GmbH	03.01.2022	*Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.* *Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.* *Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.* *Richten Sie diese Anfrage bitte an:* *Deutsche Telekom Technik GmbH* *Ziegelleite 2-4* *95448 Bayreuth* *richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de*	Kenntnisnahme Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.
4	Uniper Real Estate Management	10.01.2022	*wir haben die Unterlagen zum genannten Verfahren geprüft und teilen Ihnen mit, dass die Belange der Uniper Kraftwerke GmbH bzw. der Rhein-Main-Donau GmbH durch die Planungen nicht berührt werden.* *Die Uniper Kraftwerke GmbH ist Rechtsnachfolgerin der ehemaligen Bayernwerk Wasserkraft AG.* *Bitte beachten Sie die korrekte Firmenanschrift in Schweinfurt:* *Uniper Kraftwerke GmbH* *Kraftwerksgruppe Main* *Gutermann-Promenade 3* *97421 Schweinfurt*	Kenntnisnahme Die Liste der Träger Öffentlicher Belange wird aktualisiert
5	Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim	10.01.2022	*die Überprüfung ihrer Anfrage hat ergeben, dass im Bereich der geplanten Maßnahme keine Berührungspunkte mit in Betrieb befindlichen Anlagen oder einem Schutzgebiet der Fernwasserversorgung Franken bestehen. Stillgelegte Versorgungseinrichtungen können jedoch unter Umständen in der Örtlichkeit vorhanden sein.*	Kenntnisnahme

			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.	
6	Kreisjugendring Kitzingen	11.01.2022	*Die Einplanung einer Spielplatzanlage im Sondernutzungsgebiet wäre zu begrüßen.* *Ansonsten bestehen keine Bedenken.*	Kenntnisnahme In den Höfen ist die Integration von Kinderspielbereichen vorgesehen. Ein Spielplatz ist im Entwurfskonzept angedacht. Die Gestaltung und Nutzung des Sondergebietes ist noch nicht abschließend und lässt ebenfalls möglichen Raum für Spielbereiche.
7	aelf-kw.bayern, Forstoberrat	18.01.2022	*Wald ist von der o.g. Planung nicht betroffen, eine Stellungnahme der Unteren Forstbehörde erübrigt sich also.*	Kenntnisnahme
8	AELF-KW, Kitzingen	20.01.2022	*Seitens des AELF Kitzingen-Würzburg bestehen keine Einwände.* *Das AELF Kitzingen-Würzburg bittet bei Veröffentlichung der Stellungnahme im Internet die Kontaktdaten zu schwärzen.*	Kenntnisnahme
9	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth	26.01.2022	*nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei den einzelnen Maßnahmen alt-bergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.*	Kenntnisnahme
10	Immobilien Freistaat Bayern, Würzburg	27.01.2022	*Keine Äußerung*	Kenntnisnahme
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg	31.01.2022	*vielen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme.* *Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.* *Zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Volkach-West“ und der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:* *Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan).*	Kenntnisnahme Eine Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen ist im Interesse der Verwaltung, der Investoren und Planer.

				Die Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
			Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den zukünftigen Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. *Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.*	Ein entsprechender Hinweis zu den Ver- und Entsorgungsleitungen für Energie, Fernwärme, Gas, Telekommunikation und Wasser sind bereits im Bebauungsplan unter „V Textliche Hinweise“ aufgeführt mit entsprechendem Vermerk auf Beachtung der Kabelschutzanweisungen der Betreiber.
			Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. *Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.*	Kenntnisnahme
12	Stadt Dettelbach	31.01.2022	*der Bau- und Agrarausschuss der Stadt Dettelbach hat in seiner Sitzung vom 27.01.2022 beschlossen,* *keine Einwendungen zu erheben, da keine Belange der Stadt Dettelbach betroffen sind.*	Kenntnisnahme
13	Staatliches Bauamt Würzburg, Würzburg	31.01.2022	*wir stimmen unter folgender Bedingung zu:* ***1.1 Emissionen/Straßenverkehrslärm*** *Auf die von der Staatsstraße 2260 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.*	Kenntnisnahme Zu 1.1 Ein Lärmgutachten ist bei IB Sorge, Nürnberg, beauftragt. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Zuge des Verfahrens ergänzt.
			Von der Stadt ist für das neue Gebiet der Lärmschutz zu überprüfen. Sollten danach vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV).	Es besteht Verständnis dafür, dass im Zuge des Bebauungsplanes die Bebaubarkeit der Grundstücke unter Einhaltung der Lärmwerte gesichert werden muss.

			1.2 Bauabstände und Bepflanzung *Wegen der Bedeutung der Staatsstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße ist hier grundsätzlich die 20 m – Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG) von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Mit der teilweisen Lage von Parkplätzen und des Bepflanzungsstreifens in der 20 m – Zone besteht Einverständnis, wenn ein Mindestabstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße eingehalten wird.*	Zu 1.2 Die Planung wird hinsichtlich der Abstände nochmals überprüft. Gemäß des Abstimmungstermins vom 25.10.2022 ist eine Abstandsreduzierung auf 10m denkbar.
			1.3 Sichtdreieck *Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) / Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) sind an Einmündungen Sichtfelder freizuhalten. Diese sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.* *Wir bitten um Ergänzung der notwendigen Sichtfelder mit Bemaßung der erforderlichen Schenkellängen im Lageplan.*	Zu 1.3 Die Sichtdreiecke werden in der weiteren Bearbeitung die Planung übernommen.
			1.4 Entwässerung *Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen.* *Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.*	Zu 1.4 Kenntnisnahme Dies ist im Zuge der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Der Investor sieht eine Niederschlagswassermanagement auf eigenem Grund vor.
			1.5 Querungsstelle *Die geplante Querungsstelle im Bereich der St 2260 wurde im Vorfeld mit uns besprochen. Dieser wird grundsätzlich zugestimmt.* *Eine Abstimmung mit Polizei und Verkehrsbehörde ist jedoch Voraussetzung für die weiteren Planungsschritte.* *Ebenso ist der Abschluss einer Vereinbarung mit dem StBA Würzburg welche u.a. die Kostentragung der Maßnahme beinhaltet notwendig.*	Zu 1.5 Die Querungshilfe wurde im Vorfeld abgestimmt. Im Zuge der Ausführungsplanung werden Polizei und Verkehrsbehörde miteinbezogen. LRA und staatliches Bauamt wurden am Verfahren beteiligt. Ebenso eine Abstimmung zwischen Stadt Volkach und dem StBA Würzburg.
14	IHK Würzburg-Schweinfurt, Würzburg	01.02.2022	*Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben, sofern Erweiterungspotenziale für im Umgriff des Plangebiets ansässige Unternehmen erhalten bleiben. Daher begrüßen wir, dass durch die Aktivierung untergenutzter oder brachliegender Flächen unter anderem auch Gewerbeflächen entstehen, sodass sich einerseits ortsansässige Unternehmen erweitern als*	Kenntnisnahme

			auch neue Unternehmen in der Gemeinde ansiedeln können. *Zudem trägt das Vorhaben durch Nachverdichtung zur Innenentwicklung beziehungsweise insgesamt zur Steigerung der Kaufkraft der Gemeinde Volkach bei.*	
15	PLEdoc GmbH, Essen	03.02.2022	- *Eigentümer: Ferngas Netzgesellschaft mbH; Leitungstyp: Ferngasleitung + Betriebskabel; Status: in Betrieb; Leitungsnr.: 001063000; DN: 100; Blatt: 5; Schutzstreifen: 10 m* - *Eigentümer: Ferngas Netzgesellschaft mbH; Leitungstyp: Ferngasleitung; Status: stillgelegt; Leitungsnr.: 001063000; DN: 100; Blatt: 5; Schutzstreifen: ohne* *von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Schwaig bei Nürnberg.* *Die auf dem Bürgerportal der Stadt Volkach zur Einsicht gestellten Unterlagen zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West“ und der 9. Änderung des Flächennutzungsplans haben wir ausgewertet und von den relevanten Planunterlagen Kopien gefertigt.* *Innerhalb des Geltungsbereichs des Plans verläuft die eingangs aufgeführte, in Betrieb befindliche, Ferngasleitung in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse); sowie auch der in der Tabelle aufgeführte stillgelegte Teil der Ferngasleitung. Wir haben die Leitungsverläufe in den Entwurfsplan grafisch übernommen und entsprechend beschriftet.* *Für eine exakte Übernahme des Leitungsverlaufes in die Plangrundlage des Bebauungsplanes überlassen wir Ihnen die betreffenden Bestandspläne. Die Darstellung der Ferngasleitungen ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.* *Der stillgelegte Teil der Ferngasleitung ist vom Netz getrennt kann bei der uns angezeigten Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben. Im Hinblick auf die weiteren Planungen bitten wir Sie dennoch den Trassenverlauf der stillgelegten Ferngasleitung in die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West“ zu übernehmen.*	Kenntnisnahme Die Leitungen inkl. Schutzstreifen werden in die Planunterlagen übertragen. Die Leitungen inkl. Schutzstreifen werden in die Planunterlagen übertragen. Die Leitungen inkl. Schutzstreifen werden in die Planunterlagen übertragen.

			Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten.	Kenntnisnahme
			Die Ausweisung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung im Bereich des Schutzstreifen - hier: Fuß- und Radweg - ist möglich, da die zu erwartende Verkehrslast vernachlässigt werden kann. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass bei der Anlage des Fuß- und Radweges eine Leitungsüberdeckung von 1m nicht unterschritten werden darf.	Kenntnisnahme Dies ist Bestandteil der Ausführungsplanung und wird im Zuge der Bauausführung im weiteren Verfahren berücksichtigt. Weiterführende Hinweise zum Schutz von Leitungen sind bereits Bestandteil der textlichen Hinweise.
			Innerhalb des Schutzstreifens verläuft auch das eingangs genannte Betriebskabel. Die Lage und Deckung dieses Kabel sind i. d. R. nicht dokumentiert. Dieses Kabel kann sich in wechselnder Lage über die gesamte Breite des Schutzstreifens erstrecken.	Kenntnisnahme Dies ist Bestandteil der Ausführungsplanung und wird im Zuge der Bauausführung im weiteren Verfahren berücksichtigt. Weiterführende Hinweise zum Schutz von Leitungen sind bereits Bestandteil der textlichen Hinweise.
			Querungsinsel Dieselstraße *Im Kreuzungsbereich der Dieselstraße mit der Ländestraße ist die Errichtung einer Überquerungsinsel geplant. Diese befindet sich im Schutzstreifen der eingangs genannten Ferngasleitung. Einer Errichtung im Schutzstreifen kann zugestimmt werden, wenn die folgenden Auflagen und Hinweise Berücksichtigung finden:*	Kenntnisnahme
			Vor Baubeginn ist eine Leitungsanzeige vor Ort durch den Beauftragenden der OGE zwingend erforderlich, da wir einer Überbauung der Leitungsachse <u>nicht</u> zustimmen.	Die geplante Querungsinsel befindet sich nördlich der Leitung entsprechende Hinweise werden an die Planer weitergeleitet. Eine Abstimmung ist im Zuge der Ausführungsplanung sinnvoll, jedoch nicht Bestandteil des Bauleitplanungsverfahrens.
			Einer eventuellen Niveauänderung durch die Überquerungsinsel ist nur in Abstimmung mit dem Beauftragenden der OGE möglich. Die Leitungsüberdeckung wird vom Beauftragen festgelegt und ist zwingend einzuhalten.	Gilt hier entsprechend
			Die Planunterlagen für den Errichtung der Überquerungsinsel sind uns so frühzeitig zur Verfügung zu stellen, dass uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung verbleibt.	Dies ist auch im Interesse der Stadt Volkach.
			Erhaltenswerter Baum Einmündungsbereich Ländestraße in Sommeracher Straße *Im Einmündungsbereich der Ländestraße in die Sommeracher Straße befindet sich ein erhaltenswerten Baum im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung. Sollte dieser Baum im Rahmen einer notwendigen Ersatzmaßnahme entfernt werden*	Kenntnisnahme Wird im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

			müssen, so ist zu berücksichtigen, dass der neue Baum grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifens angepflanzt werden darf. *Grundsätzlich gilt hier, dass <u>Neuanpflanzungen</u> von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen dürfen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden. Dies dient dem Schutz der Versorgungsanlagen sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse.* *Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.* *Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden sind.*	Wird im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Textlichen Hinweisen (Schutz von Leitungstrassen) vorhanden. Wird im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Kenntnisnahme
16	BUND Naturschutz in Bayern e.V., KG Kitzingen, Kitzingen	03.02.2022	*Der BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen und die Ortsgruppe Volkach bedanken sich für die Beteiligung an oben bezeichnetem Verfahren und äußert sich zu den Natur- & Umweltschutzbelangen im Auftrag des Landesverbandes folgendermaßen:* *Grundsätzlich begrüßt der BUND Naturschutz (BN) die Planungen aus dem eher ungeordneten und durch Leerstand geprägten Bereich der Stadt Volkach ein attraktives Wohn- und Arbeitsquartier zu errichten. Gerade die Großflächigkeit ermöglicht eine in sich schlüssige, zeitgemäße Planung – Chancen, die auch genutzt werden sollten. Im Grunde unterstützen wie die im B-Plan genannten städtebaulichen und grünordnerischen Ziele – wir wünschen uns aber eine an die aktuellen, besorgniserregenden Entwicklungen im Klimaschutz, im Naturschutz und im Hochwasserschutz angepasste Aufwertungen – zumal diese mit vergleichsweise wenig Aufwand erreicht werden können. Bei moderner Umsetzung der Möglichkeiten könnte ein attraktiver, werbewirksamer und auch für Touristen interessanter Stadtteil entstehen. Da die Details hierzu im B-Plan noch nicht alle vorliegen, bitten wir um Prüfung der Umsetzbarkeit folgender Ideen:* *<u>Klimaschutz</u>* *Volkach liegt in einer der heißesten Regionen Bayerns. In den letzten Jahren wurden mehrfach Tagestemperaturen erreicht, die gesundheitsgefährdeten Menschengefährlich werden können. Die vorliegenden Klimaprognosen sehen voraus, dass die Anzahl der besonders gefährlichen Tage (und Nächte) zunehmen wird. Die vorgesehene*	

			Dachbegrünung ist daher sehr zu begrüßen, aber auch die Begrünung von Wänden sollte geprüft werden. Hinzu sollte eine Begrünung der Freiflächen kommen, die eine zu einer Senkung der Temperatur und einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit z.B. zwischen den Häusern führt (s. auch unten). Zudem sollte die Energieversorgung und auch die Heizung aus regenerativen Quellen erfolgen. Gerade der Verbund von zahlreichen Häusern sollte zentrale und effiziente Lösungen möglich machen.	Fassadenbegrünung ist sehr stark vom jeweiligen architektonischen Konzept abhängig. Mit der Freiflächengestaltungsplanung für das gesamte Plangebiet ist ein qualifizierter Landschaftsarchitekt beauftragt, der im Einzelfall Fassadebegrünungen einplanen kann und der die Begrünung der Freiflächen im Quartier plant. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen getroffen.
			<u>Naturschutz</u> *Die Angaben im Umweltbereich machen deutlich, dass das Planungsgebiet aktuell ökologisch eher devastiert ist. Es wäre wünschenswert, das gesamte Planungsgebiet zu einem ökologisch attraktiven Standort zu entwickeln. Hierzu sollten Maßnahmen geplant und umgesetzt werden, die über das gesetzlich geforderte (saP) deutlich hinaus gehen. Dies würde den Intentionen der Stadt entsprechen, eine Kommune für biologische Vielfalt zu sein! Es sollte ein Ökokonzept erstellt werden, in dem Grünflächen als Lebensstätte für Insekten, Begrünungen und Häuser als Lebensstatte für Vögel und Fledermäuse entwickelt werden. Eine Ansiedelung der in Volkach lästigen Tauben sollte vermieden werden, aber andere Vogelarten (z.B. Schwalben) könnten motiviert werden, sich hier anzusiedeln. Zudem wäre es ohne großen Mehraufwand möglich Quartiere für Fledermäuse in die zu errichtenden Gebäude zu integrieren. Das Mainviertel könnte neuer Lebensraum nicht nur für Menschen, sondern auch für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten werden! Auch vor diesem Hintergrund sieht der BN die Planung der Grünflächen kritisch:* *Hier werden in den vorliegenden Planungen viele Ziele formuliert, die auf der vorgesehenen Fläche nicht alle Platz finden werden. Zudem soll eine in das Ökoflächenkataster eingebundene Fläche überplant werden. Wir sind gespannt auf eine detaillierte Planung!*	Kenntnisnahme Hier handelt es sich um eine Landschaftspflegefläche der ländlichen Entwicklung ohne naturschutzrechtliche Verpflichtung.
			<u>Hochwasserschutz</u> *Große Teile des Planungsgebietes liegen im Hochwasserschutzgebiet. Gerade vor dem Hintergrund der Prognosen von zunehmenden Hochwässern und einem steigenden Bedarf an Retentionsräumen, war und ist dies problematisch. Es wäre wünschenswert, dass an anderer Stelle ausreichend neuer Retentionsraum geschaffen werden würde, um die in Volkach gegebenen Einschränkungen kompensieren zu können.* *Zusammenfassend begrüßen wir die vorgelegten Planungen. Wir sehen darüber hinaus die Chance, hier ein sehr attraktives und modernes, an die immer herausfordernden Anforderungen*	Der infolge der geplanten Baumaßnahmen auftretende Retentionsraumverlust beträgt nach den Berechnungen für HQ10 rd. 8.500 m³ und für HQ100 ebenfalls rd. 8.500 m³. Folglich ist für die Lamelle „bis HQ10“ ein Ausgleich von 8.500m³ Retentionsraum zu schaffen. Für die Lamelle HQ10 bis HQ100 wird kein zusätzlicher Ausgleich benötigt.

			des Klimawandels angepasstes Wohn- und Arbeitsquartier zu schaffen, das auch Modellcharakter für andere Bauvorhaben haben könnte. Unserer Einschätzung nach könnte hier ohne sehr großen Mehraufwand sehr viel erreicht werden für Klimaschutz, Naturschutz und damit auch Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner.	
17 a	VG Estenfeld, Prosselsheim	03.02.2022	*Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West" und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans, nimmt der Gemeinderat Prosselsheim zur Kenntnis. Es bestehen seitens des Gemeinderats keine Einwände.*	Kenntnisnahme
17 b	VG Estenfeld, Markt Eisenheim	03.02.2022	*Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West" und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans, nimmt der Gemeinderat Markt Eisenheim zur Kenntnis. Es bestehen seitens des Gemeinderats keine Einwände.*	Kenntnisnahme
18 a	Landratsamt Kitzingen Kreisbrandrat	04.02.2022	***Kreisbrandrat*** *zu o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen zu machen:* *1.) 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.* *2.) Anmerkungen* *2.1.Flächen für die Feuerwehr* *2.1.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. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ ist einzuhalten. Auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen.* *b) Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m.* *2.2.Löschwasserversorgung* *2.2.a) 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“*	Kenntnisnahme Die Anmerkungen zur Planung, Ausgestaltung und Ausführung der für einen Brandeinsatz notwendigen Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme wird an die Planer weitergeleitet und hinsichtlich der Anforderungen an den Brandschutz überprüft. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz aufgenommen. (H2M prüfen) Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz ergänzt.

			W 331 „Hydrantenrichtlinien“ *W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen“* *W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“* *2.2.b) 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 selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.*	Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz ergänzt.
			2.2.c) 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.	Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz ergänzt.
			2.2.d) Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlussstücke verwendet werden können. 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.	Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz aufgenommen.
			2.2.e) 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.	Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz aufgenommen.
			2.2.f) Bei der Auswahl der Hydrantenart 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 vor-gesehen werden.*	Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz aufgenommen.
			2.2.g) 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.	Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz aufgenommen.
			2.2.h) Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen.	Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung.

			Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat einen Radius von ca. 200 m.	Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz aufgenommen.
			2.3. Rettungshöhen *2.3.a) 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 angeleitert werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist erforderlich, dass die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).*	Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz aufgenommen.
			2.4. Zusätzliche Anmerkungen *2.4.a) 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.*	Die Ausstattung der Feuerwehr ist Aufgabe der Stadt und wird entsprechend berücksichtigt bei Materialbeschaffungen.
			2.4.b) Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend 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.	Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz aufgenommen.
			2.4.c) Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfreileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.	Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz aufgenommen.
			2.4.d) 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.	Die Hinweise zur Planung und Ausführung von Wasserversorgungsanlagen, Hydranten und ähnlichem sind Bestandteil der Baugenehmigung. Entsprechende Hinweise werden unter Brandschutz aufgenommen.

			2.4.e) Der unter den Textlichen Hinweisen genannte Punkt 2.6. im Bebauungsplan der Stadt Volkach sollte geändert werden. *Der Text sollte lauten: Sollten gewerblich genutzte Gebäude errichtet werden, wo keine digitale Funkverbindung möglich ist, muss der Bauwerber eine DMO Objektfunkanlage errichten.* *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.*	Der entsprechende Hinweis wird angepasst. Kenntnisnahme
18 b	Landratsamt Kitzingen ÖPNV	04.02.2022	***ÖPNV*** *Der Landkreis Kitzingen hat als Aufgabenträger im ÖPNV keine Einwände bzgl. o.g. Vorhaben, da die Vorgaben des Nahverkehrsplanes eingehalten sind.*	Kenntnisnahme
18 c	Landratsamt Kitzingen Kommunale Abfallwirtschaft	04.02.2022	***Kommunale Abfallwirtschaft*** *Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:* *1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014, ist zu beachten. Insbesondere sind,* *2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.* *Die 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 Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind* *3. keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.* *4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.*	Die Satzung wird unter Punkt V1 in die Hinweise aufgenommen Kenntnisnahme Die Planung wurde hierhingehend überprüft. Entsprechende Müllsammelstellen werden in der Genehmigungsplanung vorgesehen. Kenntnisnahme Dies wird im Zuge der Genehmigungsplanung entsprechend ausgewiesen. Kenntnisnahme Die genaue Entsorgung ist Bestandteil der Genehmigungsplanung.

			5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RASt 06).	Kenntnisnahme
			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.	Kenntnisnahme
			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.	Kenntnisnahme
			8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten: *Wendekreis / Wendeschleife:* *-Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge* *-Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife* *-Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge* *-**Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m*** *-Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“* *In Ausnahmefällen, etwa aufgrund der Topografie oder bereits vorhandener Bausubstanz, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, wie Wendehämmer, zulässig. Auch bei der Planung von*	Die Stellungnahme und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird hinsichtlich der Hinweise und Maße der Abfallentsorgung nochmals überprüft. (H2M)

			Wendehämmern ist für die Kalkulation der Radien 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.	
18 d	Landratsamt Kitzingen Gesundheitsamt	04.02.2022	***Gesundheitsamt*** *Nach Zugang und Durchsicht der Unterlagen nehmen wir aus umwelthygienischer Sicht wie folgt Stellung.* *9. Änderung Flächennutzungsplan "Volkach West - Mainquartier"* *Aus hiesiger Sicht bestehen keine Einwände zur Flächennutzungsplanänderung.* *4. Änderung des Bebauungsplans "Volkach West - Mainquartier"* *Nachdem das Plangebiet im Ortsbereich liegt und das Gelände bereits erschlossen ist, ist eine Anbindung der vorhandenen oder neu entstehenden Liegenschaften an die bestehenden Strukturen (Trinkwasserleitungsnetz, Kanalisation) sichergestellt.*	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
18 e	Landratsamt Kitzingen Bauordnung	04.02.2022	***Bauordnung*** *Grundsätzlich ist die Neugestaltung und Umplanung des betreffenden Areals begrüßenswert. Bei Bebauungsplan sind einige Punkte aufgefallen, welche einer näheren Beleuchtung bedürften:* - *Anzahl der Stellplätze ist nicht geregelt, so dass die Stellplatzsatzung hier Anwendung findet (Ist dies gewünscht oder soll eine eigenständige Regelung getroffen werden?)* - *Lt. Begründungen ist fast das gesamte Areal Ü-Gebiet o. ä., sind hier dann Tiefgaragen möglich? Auf Grund der möglichen dichten Bebauung werden wohl eine sehr hohe Anzahl an Stellplätzen (rechnerisch) erforderlich sein. Ist eine tatsächliche Stellplatznachweisung möglich?* - *Auch bei MU 8 und MU 9 sind Wohnbebauung möglich, dies könnte zu der geplanten Nutzung im Sondergebiet Interessenskonflikten kommen. (Stichwort: Lärm / ruhiges, gesundes Wohnen). Zum Thema Lärmschutz III. Punkt 8 sind keine Punkte angeführt.*	Kenntnisnahme Es gilt die Stellplatzsatzung Kenntnisnahme Die Bebauung des Areals erfolgt Abschnittsweise. Wie sich die bauliche und nutzungsgerechte Entwicklung in einigen Jahren entwickelt lässt sich nicht voraussagen. Es ist Wohnnutzung auch in diesen Bereichen möglich, aber kein Muss. Bei einer Wohnnutzung muss die Umgebung (Status Quo) inkl. Immissionen, gesunde Wohnverhältnisse betrachtet werden und Bestandteil der Baugenehmigung sein. Daher widerspricht die Möglichkeit der Wohnnutzung nicht den Zielen des Bebauungsplanes und Interessenskonflikten.

			- *Es sind konkrete Planungen bzgl. der Gestaltung von Freiflächen usw. geplant. Auch soll allen Bauanträgen entsprechende Unterlagen beiliegen. Da dies der ausdrückliche Wunsch der Gemeinde ist, wäre es sinnvoll und zielführend, wen diese auch bei Einreichung konsequent darauf achtet und diese bei Fehlen immer gleich nachfordert. Unter III. sind auch weitere Unterlagen zum Bauantrag genannt (z. B. ökologische Baubegleitung).*	Kenntnisnahme Jedem Bauantrag ist gemäß Satzung ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
18 f	Landratsamt Kitzingen Kindergartenaufsicht	04.02.2022	***Kindergartenaufsicht*** *Nachfolgend nimmt die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen im Landkreis Kitzingen Stellung zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Volkach:* *Die Stadt Volkach beabsichtigt das ehem. BayWa-Gelände entlang der Sommeracher Straße in ein sog. Urbanes Gebiet umzuwandeln, in welchem sich neben Bereichen für die Wohnnutzung auch Gewerbeflächen befinden sollen. Bereits im Vorfeld der formellen Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Volkach Kontakt mit der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen aufgenommen, da sowohl seitens der Kommune, als auch seitens des Investors geplant ist, auch eine Kindertagesstätte in das Gebiet zu integrieren.* *Eine aktuelle Bedarfsplanung der Stadt Volkach liegt nicht vor, ist jedoch unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials im Bereich des sachgegenständlichen Bauleitplanverfahrens in der Entstehung.* *Daher bestehen gegen das Bauleitplanverfahren der Stadt Volkach seitens der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen aktuell keine Bedenken.*	Kenntnisnahme Ein Kindergarten ist möglich und gewünscht. Die Bedarfsplanung ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.
18 g	Landratsamt Kitzingen Bodenschutzbehörde	04.02.2022	***Bodenschutzbehörde*** *Die Flurstücke des Plangebiets sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.* *Nahegelegen (abstromig) auf 2241/2 befindet sich die Altlast „ehem. Maintanklager“, von dort sind aber Auswirkungen auf das Plangebiet nicht zu befürchten.* *Grundwassermessstellen befinden auf der Flurnummer 2255/2 (P25) und auf der Flurnummer 2241/1 oder 2240/3 (P27), diese sind zu erhalten und für die Probenahmen frei zu halten. Die genaue Lage müsste man bei Bedarf nochmal klären.*	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Hinweis wird für die weitere Ausführung an die entsprechenden Planer weitergeleitet. Kenntnisnahme

			Etwas entfernt in der Dimbacher Straße sind Verunreinigungen mit LHKW bekannt sowie der sanierte Standort des ehemalige Gaswerks (geringe Restbelastungen mit PAK und Cyanid). Über Auswirkungen auf abstromig liegende Bereiche liegen keine näheren Erkenntnisse vor. *Grundsätzlich ist im Plangebiet auf Grund industrieller und gewerblicher Vornutzungen nicht auszuschließen, dass bisher unbekannte Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen bei Tiefbauarbeiten festgestellt werden.*	Kenntnisnahme Ein Hinweis zum Verdacht auf Altlasten wird als Hinweis aufgenommen.
18 h	Landratsamt Kitzingen Technischer Umweltschutz	04.02.2022	***<u>Technischer Umweltschutz</u>*** *Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes wird zu o. g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:* *Die Stadt Volkach plant die einen bestehende und bereits überplante Fläche in ein Urbanes Gebiet und Sondergebiet umzuwidmen. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Volkach zwischen der Dieselstraße (St 2260) und der Sommeracher Straße. In unmittelbarer Nähe (westlich) schließt ein Gewerbegebiet, sowie eine Kläranlage an.* ***Gerüche**:* *Die Geruchsimmissionsprognose der ACCON GmbH (ACB-1220-9454/20) vom 08.12.2020, betreffend einer etwaigen Geruchseinwirkung der Kläranlage auf das Plangebiet, liegt dem Uz. vor. Das Gutachten wurde auf Plausibilität überprüft und wird nicht beanstandet.* *Das Ergebnis, welches eine erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Gerüche ausschließt, wird vom Uz. geteilt.* ***Lärm**:* *Um die Lärmsituation zu beurteilen wurde vom Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG (IfB) zwei Stellungnahmen erstellt. Zum einen mit der Nummer 15466.1 vom 06.05.2021 (dieses liegt dem Uz. nicht vor) und zum anderen mit der Nummer 15466.2 vom 24.05.2021 (dieses liegt vor).* *Folgende Lärmquellen werden in der vorliegenden Stellungnahme genannt:* *- Straßenverkehr* *- BayWa* *- Einkaufscenter/Supermärkte mit Stellplätzen und Anlieferung* *- Discothek „Dschungel“* *Bei den genannten Emissionsquellen werden wird ein Überschreiten der Orientierungswerte bzw. des Spitzenpegels (DIN 18005) bzw. Richtwerte (16. BImSchV – Straßenlärm) attestiert.*	Zu Gerüche Kenntnisnahme Zu Lärm *Bei den beiden Gutachten handelt es sich um thematisch gleiche Untersuchungen. Im Unterschied zum Gutachten Nummer 15466.1 vom 06.05.2021 wurde das Gutachten Nummer 15466.2 vom 24.05. um Hinweise für die Wettbewerbsteilnehmer ergänzt.* *Es handelt sich daher bei der Nummer 15466.2 um die aktuelle Fassung.* Unter Berücksichtigung der aus dem Wettbewerb resultierenden und im folgenden überarbeiteten Bebauungsstruktur, sowie der gennannten und nochmals genauer identifizierten Lärmquellen, erfolgt eine Anpassung

			In wieweit weitere Lärmquellen in den Stellungnahmen berücksichtigt wurden kann nicht beurteilt werden. Beispielhaft und nicht abschließend können folgende genannt werden: *- Tankstelle Aral* *- Tankstelle bft-Walther* *- Autohaus und Werkstatt Lutz* *- Kläranlage* *- Sonderpreisbaumarkt* *- Hafen Volkach (in wieweit dieser noch genutzt wird, kann ebenfalls nicht beurteilt werden)* *Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist nur in Ausnahmefällen bis unterhalb der Gesundheitsgefahr (bis zu den Werten der 16. BImSchV) zumutbar.* *Das störungsfreie Wohnen und Schlafen bei gelegentlich geöffneten Fenstern sollte sichergestellt sein. Gegebenenfalls sind angemessene Wohnverhältnisse nur durch Einbau technischer Belüftungseinrichtungen gewahrt. Ein rein passiver Schallschutz ist jedoch nicht ausreichend.* *Ohne Vorliegen der Ausgangsstellungnahme kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Aus fachlicher Sicht ist jedoch schon jetzt absehbar, dass mit weiteren Problemen und Einschränkungen der Planung zu rechnen ist. Ob die jetztige Planungen so umzusetzen sind wird bezweifelt. Eine Anpassung der beiden Stellungnahme ist ebenfalls nicht ausgeschlossen.*	des Lärmgutachtens an die neuen Gegebenheiten. Die Stellungnahme wurde an den Lärmgutachter weitergeleitet.
18 i	Landratsamt Kitzingen Untere Naturschutzbehörde	04.02.2022	***<u>Untere Naturschutzbehörde</u>*** *<u>Beschreibung des Vorhabens</u>* *Die Stadt Volkach beabsichtigt die Änderung von Teilen rechtskräftiger Bebauungspläne, insbesondere des BPlans „Volkach West“ sowie die Einbeziehung kleinerer, bisher nicht überplanter Flächen. Zugleich wird der Flächennutzungsplan der Stadt Volkach an die vorgesehene Planung angepasst. Es wird eine „sonstige Fläche“ der Flurbereinigung überplant.* *Ziel ist die zukünftige Bebauung mit unter anderem Wohnbebauung („Mainquartier“), was nach dem bisherigen BPlan nicht zulässig ist.* *Die untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.* *Vorliegende Unterlagen* *4. Änderung des Teilbereichs und Erweiterung des Bebauungsplans „Volkach-West“ für das Mainquartier:* *- Begründung mit Stand 01.12.2021* *- Umweltbericht mit Stand 30.11.2021* *- Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mit Stand 01.12.2021* *9. Änderung des Flächennutzungsplans für den „Volkach-West“ – Mainquartier* *- Begründung mit Stand 01.12.2021* *Verwendete Fachgrundlagen*	

			Orthofotos, Artenschutzkartierung, Biotopkartierung *<u>Anmerkungen zu den vorgelegten Unterlagen</u>* *Die neue Überplanung von Flächen, die bereits baurechtlich beplant sind, um diese einer neuen Nutzung zuzuführen, wird aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt. 2* *Die festgesetzte GRZ entspricht in der aktuell vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes über die Fläche gerechnet in etwa dem, was auch in den bisherigen Fassungen des Bebauungsplanes „Volkach West“ zulässig war. Die zusätzliche Fläche, die südlich an den bisherigen Geltungsbereich angrenzt, wird seit einigen Jahren bereits als Parkplatz genutzt und ist geschottert. Daher erfolgt durch die Anpassung des Bebauungsplanes inklusive der Ausweisung eines Sondergebietes kein neuerlicher Eingriff in Natur und Landschaft.* *Es wird mehrfach auf die noch nicht fertig ausgearbeiteten Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen verwiesen. Diese Unterlagen müssen bei der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden um die Betroffenheit des Artenschutzes und die, gegebenenfalls, notwendigen Maßnahmen abzustimmen. Diese müssen anschließend Eingang in den Bebauungsplan finden. Es wird dringend angeraten diese Unterlagen vor der nächsten Beteiligungsrunde an die uNB zu übermitteln um die Notwendigkeiten, dies sich aus dem Artenschutzrecht ergeben, abzustimmen und anschließend schon abgestimmte Maßnahmen in den Bebauungsplan einarbeiten zu können. So kann eine Verzögerung im Verfahrens-ablauf vermieden werden, die sich möglicherweise ergeben würde, wenn die im Plan vorgesehenen Maßnahmen aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht der Anpassung bedürften. Artenschutzrecht unterliegt nicht der Abwägung.* *Die Fl.Nr. 6871 der Gemarkung Volkach ist eine Fläche, die im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Volkach 2 angelegt wurde. Bei einer Überplanung dieser Fläche muss für diese ein flächenmäßiger Ausgleich erfolgen.* *<u>Fazit</u>* *Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die geplante Änderung des BPlanes Volkach West sehr zu begrüßen.*	Kenntnisnahme Der Sachverhalt zur Eingriffsregelung ist im Umweltbericht dargelegt. Zur Beurteilung der Bestandssituation und der möglichen Auswirkungen auf die Tierwelt liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der FABION GbR aus Würzburg vor (Fassung vom 26.07.2023). Die in der saP formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Brutvögeln und Zauneidechsen sind in den Bebauungsplan als Hinweise und Festsetzungen übernommen. Die Hinweise beziehen sich auf den Zeitpunkt und das Vorgehen bei Gehölzbeseitigungen und beim Abbruch von Gebäuden auf die Art der Beleuchtung und die ökologische Baubegleitung. Festgesetzt sind Kompensationsmaßnahmen zu Fledermäusen und Brutvögeln sowie zu Zauneidechsen. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann die Auslösung der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen ausgeschlossen werden Hier handelt es sich um eine Landschaftspflegefläche der ländlichen Entwicklung ohne naturschutzrechtliche Verpflichtung. Bei einer Überplanung dieser Fläche soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche südlich der Ländestraße Ausgleich erfolgen. Zur Beurteilung der Bestandssituation und der möglichen Auswirkungen auf die Tierwelt liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der FABION GbR aus Würzburg vor

			Anpassungen an den Unterlagen sind aus naturschutzfachlicher Sicht in zwei Belangen veranlasst: *Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und die daraus abgeleiteten Maßnahmen müssen Eingang in die Planung finden. Es wird dringend empfohlen dies vor der nächsten Auslegung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird, um zu vermeiden, dass es möglicherweise zu Verzögerungen im Verfahrensablauf kommt.* *Es ist ein Ausgleich für die Überplanung der Fl.Nr. 6871 zu bringen, da diese im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Volkach 2 für Zwecke des Naturschutzes bereitgestellt wurde und diesen Zweck nach der Überplanung nicht mehr erfüllen kann.*	(Fassung vom 26.07.2023). Die in der saP formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Brutvögeln und Zauneidechsen sind in den Bebauungsplan als Hinweise und Festsetzungen übernommen Bei einer Überplanung dieser Fläche soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche südlich der Ländestraße Ausgleich erfolgen.
18 j	Landratsamt Kitzingen Wasserwirtschaft	04.02.2022	***<u>Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft</u>*** *der Flächenumgriff des Bauleitplans liegt überwiegend im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.* *Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:* *- 1.die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,* *- 2.die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und* *- 3.die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.* *Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.* *In der Begründung zum BP wird unter Nr. 4.3 die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet genannt. Zu ergänzen ist die Abwägung und die Nachweise, dass die Anforderungen nach § 78 Abs. 3 WHG eingehalten werden können und welche Maßnahmen dazu ggf. umgesetzt werden müssen. Erforderlich sind hier differenzierte Betrachtungen, da die Wasserhöhen auf den Grundstücken innerhalb des Flächenumgriffs beim HQ100 von 0 bis 3 m variieren.* *Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass auch wenn der BP rechtskräftig ist, dieser das Bauverbot für bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 4 WHG nicht aufhebt. Für jede bauliche Anlage muss deswegen eine Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG beantragt werden.*	Kenntnisnahme Die Begründung wird für den Entwurf des Bebauungsplans weiter bearbeitet. Dabei wird auch das Wasserrecht entsprechend den Planungen der Bebauungsstruktur vertieft. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

			Das bedeutet, das vor jedem Bauantrag bzw. vor jedem Freistellungsverfahren zunächst ein wasserrechtlicher Antrag zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen ist, in dem für die Anlagen nachgewiesen wird, dass *1. das Vorhaben* *a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,* *b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,* *c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und* *d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder* *2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.* *Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.* *Ob für die einzelnen Bauvorhaben eine Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden kann, kann erst im Wasserrechtsverfahren entschieden werden und hängt davon ab, ob im konkreten Einzelfall das Vorliegen der Voraussetzungen nachgewiesen werden kann.* *Die Vorlage von Anträgen nach § 78 Abs. 5 WHG mit den erforderlichen Nachweisen, dass die Voraussetzungen eingehalten werden können, sollte im BP festgelegt werden. Hinweis auf ein Antragsformular:* *https://www.kitzingen.de/fileadmin/Medien_Landratsamt/623_Wasserrecht/Antrag_Ausnahme_Baumassnahme_im_UEberschwemmungsgebiet.pdf*	
			Für Anlagen, die in § 78a Abs. 1 WHG genannt sind, sind Genehmigungen nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen. *Für das SO Gebiet sollten die Festlegungen für zulässige Anlagen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit nach § 78 Abs. 5 WHG überprüft werden, da auf dem Grundstück Fl.Nr. 6837 Gem. Volkach Wasserhöhen von 3 m beim HQ100 zu erwarten sind.*	Kenntnisnahme
			Weiterhin sollte die Festlegung zu Tiefgaragen überprüft werden, da diese innerhalb von Überschwemmungsgebieten grundsätzlich zu vermeiden sind. *Zur III. 5.7 ist darauf hinzuweisen, dass für Versickerungen von Niederschlagswasser von Flächen bis 1000 m² die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung gilt, für Versickerungen von*	Kenntnisnahme Die Tiefgaragen ergeben sich aus städtebaulichen Gründen auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses. Zur qualitativen Gestaltung der Freiräume sowie aus ökologischen stadtklimatischen Gründen wird auf eine oberflächliche Versiegelung weitestgehend verzichtet und die Stellplätze nach „unten“ verlegt.

			Niederschlagswasser von Flächen > 1000 m² sind wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen. Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist auch, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. *<u>Allgemein</u>* *Urlaubsbedingt gab es leider eine Verzögerung. Das bitten wir zu entschuldigen. Falls Sie Fragen haben, stehen wir gerne zur Verfügung. Das Bauamt der VGem Volkach und meine Vorgesetzte erhalten CC.*	
19	WWA Aschaffenburg, Aschaffenburg	04.02.2022	*im Folgenden nehmen wir gerne zur oben genannten Planung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.* ***1. 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.* *Im textlichen Hinweis 6.4 wird auf einen hohen Grundwasserstand im Plangebiet hingewiesen. Keller und Tiefgaragen sollten in einer wasserundurchlässigen Bauweise ausgefertigt werden (weiße Wanne).* *Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten.* *Der Wasserversorger (Zweckverband FWF) ist zu dem Vorhaben zu hören.* ***2. Abwasserbeseitigung, Umgang mit Niederschlagswasser*** *Die Erschließung des Planungsgebiets besteht bereits.* *Bei der weiteren abwassertechnischen Erschließung des überplanten Gebietes sollte geprüft werden, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) für den zusätzlichen Schmutzwasseranfall ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere sollte geprüft werden, ob der Planbereich in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist.* *In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanentwurfs werden unter Ziffer 6.2 und 6.5 Hinweise zur Niederschlagsentwässerung gegeben. Niederschlag soll entsprechend der Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Volkach auf*	Zu 1. Kenntnisnahme Der Hinweis 6.4 (Neu 6.5) wird um folgenden Satz ergänzt: *„Keller und Tiefgaragen sollten in einer wasserundurchlässigen Bauweise ausgefertigt werden (weiße Wanne).“* Die FWF wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben, Zu 2. Kenntnisnahme Ein Hinweis auf die Entwässerungssatzung ist im BP vorhanden. Kenntnisnahme Wird im Zuge Baugenehmigungsverfahren geprüft.

			dem jeweiligen Baugrundstück bewirtschaftet, genutzt, verdunstest oder versickert werden. *Die Anforderungen nach § 55 Abs. 2 WHG werden somit beachtet.* *Ergänzend zum textlichen Hinweis 6.5 möchten wir ergänzen:* *Bei der Niederschlagsentwässerung der Grundstücke und der Bebauung ist zu prüfen, ob die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) oder zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) erfüllt werden. Bei der Planung erforderlicher Anlagen ist das aktuelle Regelwerk zugrunde zu legen.* *Handelt es sich um eine Einleitung mit Erlaubnispflicht, sind die notwendigen Nachweise der Regenwasserbehandlung gemäß dem aktuellen Regelwerk vorzulegen. Seit Dezember 2020 ist das Arbeitsblatt DWA-A 102 (Teil 1+2) in Kraft getreten. Es beinhaltet derzeit lediglich die qualitativen Nachweise der Niederschlagswasserbehandlung bei Einleitung in ein Oberflächengewässer. Das bisher maßgebliche Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) ist bis auf weiteres für die quantitativen und qualitativen Nachweise der Behandlung von zu versickerndem Niederschlagswasser sowie für die quantitativen Nachweise für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer anzuwenden.* *Vor der Erschließung sind für die berührten wasserrechtlichen Tatbestände (z. B. Versickerung, Einleitung in ein Oberflächengewässer) die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen mit den entsprechenden Nachweisen zu beantragen.* *Eine Versickerung von Niederschlagswasser, gesammelt auf unbeschichteten Metalldächern, ist bei Dachflächen >= 50 m² ohne Behandlungsmaßnahmen wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.* *Der Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dacheindeckungen kann nur mit entsprechender Beschichtung zugestimmt werden. (vergleiche textlichen Hinweis 6.3)*	Die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung werden in den BP aufgenommen.
			3. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen *Unter Ziffer 7. in den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanentwurfs sind Hinweise auf die potentielle Gefahr von Altlasten aufgrund der früheren Nutzung des Gebietes gemacht. Insbesondere ist der Hinweis unter 7.2. zu beachten.*	Zu 3. Kenntnisnahme
			4. Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Main *Wir möchten mit Nachdruck erneut darauf hinweisen, dass der Flächenumgriff des überplanten*	Zu 4.

			Gebiets überwiegend im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains, sowie im errechneten HQ100 sowie HQ-Extrem Bereich des Mains liegt. Die Abweichung der Flächenumgriffe dieser Gebietskategorien ist darauf zurückzuführen, dass das Überschwemmungsgebiet auf Grundlage einer älteren HQ100 Berechnung festgesetzt wurde. *Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und somit findet der § 78 Abs. 3 WHG Anwendung. Zur Erfüllung der wasserrechtlichen Anforderungen sind* *1. nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu vermeiden,* *2. Bauvorhaben hochwasserangepasst zu errichten.* *Im Planbereich sind bei einem HQ100-Ereignis Hochwasserstände von bis zu 3 m zu erwarten. Die davon ausgehende Gefahr ist bei der baulichen Ausgestaltung und Nutzung der Gebäude dringend zu beachten.* *Zudem ist zu berücksichtigen, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan das Bauverbot für bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 4 WHG nicht aufhebt. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist somit parallel zu der Baugenehmigung einer baulichen Anlage ein wasserrechtlicher Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG beim Landratsamt Kitzingen zu beantragen.* *Zudem ist der § 78a WHG zu beachten. Die Begründung des Bebauungsplans verweist unter Kapitel 4.3 auf die Gefahr durch Hochwasser in diesem Bereich.* *Besonders möchten wir auch nochmals darauf hinweisen, dass der südliche Bereich des Plangebiets (geplantes Sondergebiet) fast vollständig in der HQhäufig-Gefahrenfläche liegt. Hier ist somit regelmäßig mit Hochwasserereignissen zu rechnen. Die Wasserspiegellage liegt überschlägig bei ca. 195,7 müNN bei einem Ereignis, das statistisch circa einmal alle 10 Jahre auftritt (HQ10). Dies sollte bei der weiteren Planung beachtet werden.* *Ergänzend möchten wir auf das Schreiben des WWA Aschaffenburgs vom 08.03.2021 (Az 5-4622-KT174-6620/2021) verweisen.* *Das Landratsamt Kitzingen (Wasserrecht) erhält eine elektronische Kopie dieses Schreibens.*	Kenntnisnahme Entsprechende Hinweise werden aufgenommen.
19 a	WWA Aschaffenburg, Aschaffenburg	09.03.2021	*auf der rd. 3,0 ha großen Entwicklungsfläche an der Sommeracher Straße sollen Wohn- und Gewerbeeinheiten errichtet werden. Mittels eines städtebaulichen Wettbewerbs sollen dafür geeignete Lösungen gefunden werden. Die Fläche soll mittels eines neuen Bebauungsplans überplant werden.*	Kenntnisnahme

			Die Entwicklungsfläche liegt überwiegend im Überschwemmungsgebiet des Mains (sowohl im festgesetzten als auch im aktuell überrechneten). Nach Auskunft des Landratsamtes Kitzingen liegt die Entwicklungsfläche auch im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Volkach West" der Stadt Volkach. Das Baurecht besteht seit 1998. Für die neue Planung müsste der Bebauungsplan in einem Änderungsverfahren überarbeitet werden, was auch beabsichtigt ist.	Kenntnisnahme
			Die Entwicklungsfläche ist also nach Baurecht „Innenbereich“. Somit ist § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ anzuwenden. Zur Erfüllung der wasserrechtlichen Anforderungen sind *1. nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu vermeiden,* *2. Bauvorhaben hochwasserangepasst zu errichten.*	Kenntnisnahme
			Zu 1. Nach unseren Informationen (aktuelle zweidimensionale Überschwemmungsgebietsermittlung) tendiert die Fließgeschwindigkeit im betrachteten Bereich bei HQ100 gegen Null. Eine nachteilige Abflussbeeinflussung durch Einbauten ist somit vernachlässigbar, da es bei fast stehendem Wasser weder zu Strömungsumlenkungen noch zu Rückstau kommen kann.	Hinweise zur Fließgeschwindigkeit: Kenntnisnahme
			Aufgrund der vernachlässigbaren Fließgeschwindigkeit (Randlage des Überschwemmungsgebietes / Vorhabensbereich ist nicht mehr im Hochwasserabflussbereich) und des vor Ort angedachten Ausgleichs an Retentionsraumverlust (bestehende Bebauung kann bilanziert werden mit Neubauten) z. B. durch Tiefgaragen ist auch nicht mit einer wesentlichen Wasserverdrängung durch neue Baukörper zu rechnen, die zu einer nachteiligen Beeinflussung der Höhe des Wasserstandes (Wasserspiegelerhöhung / Änderung des Umgriffs des Überschwemmungsgebietes) führen könnte.	Hinweise zur Wasserverdrängung: Kenntnisnahme
			Nach dieser pauschalen, überschlägigen Einschätzung, auch im Hinblick auf die gesamte Dimension des Überschwemmungsgebietes des Mains bei HQ100, sind, was Hochwasserabfluss, Wasserstand und Ausdehnung Überschwemmungsgebiet anbelangt, im Vergleich zu den bestehenden Verhältnissen keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten. Eine belastbare Aussage ist jedoch nur mittels einer hydraulischen Berechnung „Vergleich Bestand – Planung“ möglich.	Hinweise zu *Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger:* Kenntnisnahme
			Da jedoch auch in den Untergrund eingegriffen werden soll (Tiefgaragen, Unterkellerungen), kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in den Mainbegleitenden Grundwasserstrom eingegriffen wird. Durch einen geeigneten Bodengutachter / Hydrogeologen sind mögliche Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger aufgrund von	Bodengutachten/Hydrogeologe: Kenntnisnahme Ein entsprechendes Gutachten ist beauftragt und liegt mit Stand vom 14.07.2023 vor. Die Ergebnisse liegen vor und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

			Grundwasserbeeinflussungen zu untersuchen (z.B. Rückstau, Umlenkungen). Die Ergebnisse sind begründet und nachvollziehbar darzulegen. *Zu 2. Es ist Ziel **einer hochwasserangepassten Bauausführung**, bei Hochwasserereignissen große Schäden an Gebäuden zu verhindern. Einerseits ist dabei das Eindringen von Hochwasser in Räume durch geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern, andererseits kann, wenn ein Vermeiden nicht möglich ist, eine planmäßige Flutung von „nicht wasserempfindlichen“ Räumen (z. B. Tiefgaragen) in Frage kommen.* *Voraussetzung ist:* - *Wohn- und Schlafräume müssen sich, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Leib und Leben zwingend ausreichend über der HQ100 – Wasserspiegellinie befinden (Freibord einplanen).* - *Die Gebäudetechnik muss an die HQ100 – Wasserspiegellinie angepasst sein.* - *Eine Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe muss ausgeschlossen sein (z.B. Hochwassersicherheit von Heizöltanks, sofern die Neuerrichtung solcher Anlagen hier nicht verboten ist).* *Nach unseren Informationen ist im betrachteten Bereich bei HQ100 von einer durchschnittlichen Wasserspiegellage bei 197,1 m üNN auszugehen.* *Wir möchten noch darauf hinweisen, dass die gesamte Entwicklungsfläche im HQextrem-Überschwemmungsgebiet (Hochwasser-Risikogebiet Main) liegt. Die Wasserspiegellage bei einem solchen extremen Hochwasserereignis beträgt nach unseren Informationen rd. 198,1 m üNN.* *Nach § 78 b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ sind auch für dieses Risikogebiet der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen zu berücksichtigen. Eigenverantwortlich für die ausreichende Berücksichtigung sind hier unseres Erachtens sowohl die Kommune als auch der Planer.* *Der südliche Bereich der Entwicklungsfläche (ca. 0,9 ha) liegt fast vollständig in der HQhäufig – Gefahrenfläche. Hier ist statistisch gesehen mit häufigeren Hochwassereinflüssen zu rechnen. Die Wasserspiegellage würde überschlägig ca. 195,7 m üNN liegen (~ HQ10) betragen.* *Nach § 55 (2) WHG „Grundsätze der Abwasserbeseitigung“ sollte die abwassermäßige Erschließung im Trennsystem vorgenommen werden: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, … oder direkt oder über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein*	Zu 2. Ein Hinweis zur Einplanung von Freibords für Wohn- und Schlafräume wird aufgenommen (Hinweise 6.1). Dieser könnte wie folgt lauten: *„Wohn- und Schlafräume müssen sich, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Leib und Leben zwingend ausreichend über der HQ100 – Wasserspiegellinie befinden (Freibord einplanen). Die Gebäudetechnik muss an die HQ100 – Wasserspiegellinie angepasst sein. Eine Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe muss ausgeschlossen sein (z.B. Hochwassersicherheit von Heizöltanks, sofern die Neuerrichtung solcher Anlagen hier nicht verboten ist). Die entsprechenden Höhen der durchschnittlichen Wasserspiegellage sind im Vorfeld der Baugenehmigungsplanung einzuholen“. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes liegen die Höhen für HQ100 durchschnittlich 197,1 müNN, für HQextrem 198,1 müNN, für HQhäufig bei 195,7 müNN.“* Kenntnisnahme wird im weiteren Verfahren berücksichtigt

			Gewässer eingeleitet werden, …“. Der Versiegelungsgrad sollte auf das notwendige Maß minimiert werden. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sollte angestrebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen. *Die beigefügte Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ enthält Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement. Möglicherweise kann die eine oder andere Anregung im anstehenden Planungsprozess aufgegriffen werden.*	
20	ÜZ Mainfranken, Lülsfeld	05.02.2022	*zum oben genannten Verfahren nehmen wir hinsichtlich unserer Stromversorgungsanlagen wie folgt Stellung.* *Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert mehrere Trafostationen, die 20kV-Freileitung Nr. 136/00/00, 20kV- und 1kV-Kabelanlagen sowie mehrere Glasfaserstrecken unseres Unternehmens.* *Die Lage unserer Anlagen entnehmen Sie bitte unserer Online-Planauskunft. Diese finden Sie unter www.uez.de/netze. Auf Anforderung können wir Ihnen diese auch in digitaler Form übermitteln.* *Sicherheitshinweise:* *Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe unserer Anlagen ist eine Online-Einweisung bzw. eine Einweisung durch unseren Netzservice, Tel. 09382 604-251, zwingend erforderlich. Bei Grabarbeiten in der Nähe unserer Anlagen sind die Hinweise im beigefügten Sicherheitsmerkblatt zwingend einzuhalten. Bitte geben Sie dieses auch im Rahmen der Ausschreibung an die ausführenden Baufirmen weiter.* *Für die Stromversorgung des gesamten Areals ist die Ausarbeitung eines zukunftsfähigen Gesamtkonzeptes nötig. Dieses wird die Veränderung und den Neubau von bestehenden Trafostationen sowie Kabelanlagen beinhalten. Über die Kostentragung der zukünftigen Versorgungsanlagen sowie die Umlegung von Kabeln von Bestandsgebäuden außerhalb des Bereiches des Bebauungsplans können wir erst entscheiden, sobald uns das Versorgungskonzept des Bauherrn vorliegt.* *Die Verlegung unserer Kabel sollte in einem Korridor erfolgen, der frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Büschen oder Bäumen ist, gemäß DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und anderen Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen".*	Kenntnisnahme Die Leitungen inkl. Freihaltezonen werden nachrichtlich in die Planzeichnung für den BP-Entwurf aufgenommen. Im Zuge der Planungen für die Erschließung und Baureifmachung des Areals werden die entsprechenden und betroffenen Leitungstrassenträger in das Verfahren eingebunden um die Infrastruktur- und Medienversorgung sicherstellen zu können. Trassen, die die Leitungen bei notwendigen Kabelverlegung aufnehmen können sind innerhalb der Planungen vorhanden.

			Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan. *Auf Anforderung erstellen wir Ihnen gerne ein Straßenbeleuchtungskonzept für den Ausbaubereich. Über die Berücksichtigung der Tiefbaupositionen für die Straßenbeleuchtungskabel sowie die Leuchtenfundamente in Ihrer Ausschreibung sind wir Ihnen dankbar.* *Unsere vorläufige Planung sieht vor, die Baugrundstücke mit Glasfaseranschlüssen für schnelles Internet (FTTH} zu versehen. Die FTTH-Verlegung ist abhängig von der Ausbauentscheidung der Deutschen Telekom AG, mit der wir in diesem Bereich kooperieren.* *Abgesehen von den genannten Ausführungen bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Volkach-West" und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Volkach.* *Wir bitten um eine frühzeitige Beteiligung der ÜZ Mainfranken am Bauvorhaben, damit wir ein Versorgungskonzept für den Bereich des Bebauungsplans erstellen können, um die öffentliche Stromversorgung zu jeder Zeit gewährleisen zu können.*	Hier wird ebenfalls auf die Umsetzung und Baureifmachung verwiesen. Leuchtenstandorte sind im BP nicht vorgesehen. Eine Glasfaserversorgung wird begrüßt. Kenntnisnahme Die Leitungsträger werden in das Verfahren eingebunden um die Infrastruktur- und Medienversorgung sicherstellen zu können.
21 a	Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt	07.02.2022	*vielen Dank für die Benachrichtigung über die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes. Bitte entschuldigen Sie die späte Abgabe unserer Stellungnahme.* *Die Erdgasnetze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH.* *Im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich unserer Versorgungsleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Wir haben unsere Gasleitungen im beigefügten Lageplan farbig dargestellt und bitten um Übernahme der Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan sowie um Aktualisierung der Planlegende.* *Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Spartenauskunftsplan übernehmen wir keine Gewähr. Der Plan ist nur Planungszwecke geeignet.* *Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.* *Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist m glich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen.* *Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit*	Die Leitungen inkl. Freihaltezonen werden nachrichtlich in die Planzeichnung für den BP-Entwurf aufgenommen. Kenntnisnahme Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die erforderlichen Leitungsträger angeschrieben und die Medienerschließung der Grundstücke sicher zu stellen.

			und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. *Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitungen ist eine Leitungsauskunft durch unser Planauskunftsportal (www.bayernwerk-netz.de/de/ energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html) oder unserem Kundencenter Fuchsstadt, Tel. 09732/8887-338 (Planauskunft-Fuchsstadt@bayernwerk.de), unbedingt erforderlich. Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.* *Jede Beschädigung der Isolierung der Stahlleitung muss der Bayernwerk Netz GmbH wegen Korrosionsgefahr gemeldet werden.* *In Volkach befinden sich keine Strom- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Bitte wenden sich bezüglich einer Stellungnahme auch an den örtlichen Energieversorger und beteiligen Sie uns weiterhin an Ihren Bauleitplanungen.*	Der Bereich, der von Bepflanzung freizuhalten ist, wird ebenfalls nachrichtlich in die Zeichnung aufgenommen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die erforderlichen Leitungsträger angeschrieben und die Medienerschließung der Grundstücke sicher zu stellen. Kenntnisnahme Die Energieversorger wurden angefragt und haben eine Stellungnahme abgegeben.
21 b	Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt	07.02.2022	*vielen Dank für die Benachrichtigung über die Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes. Bitte entschuldigen Sie die späte Abgabe unserer Stellungnahme.* *Die Erdgasnetze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH.* *Im Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befinden sich Erdgasleitungen unseres Unternehmens. Der Schutzzonenbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.* *Wir haben unsere Gasleitungen im beigefügten Lageplan farbig dargestellt und bitten um Übernahme der Versorgungsleitungen in den Flächennutzungsplan sowie um Aktualisierung der Planlegende. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Spartenauskunftsplan übernehmen wir keine Gewähr.* *In Volkach befinden sich keine Strom- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Bitte wenden sich bezüglich einer Stellungnahme auch an den örtlichen Energieversorger und beteiligen Sie uns weiterhin an Ihren Bauleitplanungen.*	Kenntnisnahme Die Leitungen inkl. Freihaltezonen werden nachrichtlich in die Planzeichnung für den FNP-Entwurf aufgenommen. Kenntnisnahme Die Energieversorger wurden angefragt und haben eine Stellungnahme abgegeben.
22	Regierung von Unterfranken, Würzburg	08.02.2022	*die Stadt Volkach beabsichtigt mit vorliegenden Bauleitplanentwürfen die Umnutzung u. a. des bisherigen Baywa-Areals in ein neues Stadtquartier (Mainquartier West) auf einer Fläche von ca.*	Kenntnisnahme Beschreibung der Planung

			4,5 ha. Es sollen hier statt des bisherigen Gewerbegebietes ein urbanes Gebiet (2,5 ha) sowie anstelle der Grünfläche im Süden ein Sondergebiet für Kultur und Kommunikation (0,28 ha) festgesetzt werden. Weitere Teile der Flächen werden zudem als Grünfläche (0,9 ha) sowie Verkehrsfläche (0,45 ha) bestimmt. Ziel ist neben der Schaffung von attraktivem Wohnraum im Umfang von ca. 100 Wohneinheiten auch die Neuansiedlung und Ausgründung insbesondere von IT- und Dienstleistungsunternehmen sowie die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie einem Kindergarten. Die Nutzung des geplanten Sondergebietes ist noch offen, soll aber lt. Begründung im Wesentlichen der Erholungsnutzung sowie Parkflächen dienen. Die vorliegende Planung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. *Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange dazu 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).* *1. Innenentwicklung/Flächensparen* *Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung (vgl. Ziele 3.2 LEP und B II 2.3 RP 2).* *Im Hinblick auf die weiteren aktuell in Planung befindlichen Wohnbauflächenausweisungen in Obervolkach (32 Bauplätze) und Astheim (9 Bauplätze) wird aber angeregt, im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung einen Teil der noch umfangreichen Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan zurückzunehmen, wie auch in der vorliegenden Bedarfsbegründung empfohlen wird.* *2. Einzelhandel* *Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Kultur und Kommunikation" lässt Einzelhandelsbetriebe ohne weitere Einschränkungen zu, ohne Verkaufsflächen oder Sortimente zu beschränken. Somit könnte das gesamte Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel belegt werden. Hierbei sind die Einzelhandelsfestlegungen des LEP zu beachten:* *Die Stadt Volkach ist als Mittelzentrum gem. Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) LEP ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte.*	Zu 1. Kenntnisnahme Im Parallelverfahren kann eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den überplanten Bereich erfolgen. Die Rücknahme und Anpassung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Wohnbauflächenausweisungen wird im Zuge der Fortschreibung des FNP überprüft. Zu 2. Kenntnisnahme Es wird unter 1. Art der baulichen Nutzung folgende zusätzliche Festsetzung vorgeschlagen: ***„1.3 Beschränkung Einzelhandel*** *In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 9 sowie im Sondergebiet "Kultur und Kommunikation sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausnahmsweise können diese Sortimente zur Sicherung der Grundversorgung und*

			Gem. Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind gem. der Begründung hierzu Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. *Die Lage des Sondergebietes wird im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP als integriert bewertet, wenngleich die nächste ÖPNV-Anbindung „Bahnhof“ mit rd. 500 m Fußweg grenzwertig weit entfernt liegt. Es wird hier angeregt, in der Nähe des Sondergebietes eine weitere ÖPNV-Anbindung einzuplanen.* *Gem. Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) LEP dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, -soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., -soweit in ihnen Innen-stadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.* *Die Stadt Volkach hat durch geeignete Festsetzungen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Verkaufsflächen gem. 5.3.3 LEP nicht überschritten werden. Hierfür stehen unterschiedliche städtebauliche Planungsinstrumente zur Verfügung, wie etwa der generelle Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, bestimmte sortiments-bezogene Beschränkungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO, eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten / Unterarten des Einzelhandels nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO und / oder die Steuerung der zulässigen Größe der Einzelhandelsbetriebe durch Festlegung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung.* *3. Überschwemmungsgebiet Main* *Das Planungsgebiet liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains. Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich*	*des täglichen Bedarfs für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel, Blumen, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Briefmarken zugelassen werden. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.“* Kenntnisnahme Diese Punkte bezüglich der Einzelhandelsgroßprojekte treffen auf den Standort zu. Aufgrund der Größe des überplanten Bereiches als Wohn-, Sozial- und Arbeitsstandort wird ein zusätzlicher ÖPNV-Haltepunkt in Betracht gezogen. Die Lage muss, im Zuge der weiteren Planungen mit den Verkehrsbetrieben abgestimmt werden. Dies ist momentan aufgrund der Planungen kein Thema. (Eine genaue Festsetzung zu den zulässigen Einzelhandelsbetrieben wird in der weiteren Bearbeitung des BPlanes aufgenommen. Hierbei gab es zudem bereits in Vorschlag für eine zusätzliche Festsetzung unter 1. Art der baulichen Nutzung, siehe oben)

			verringert werden, u. a. indem die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert sowie - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Gemäß den Zielen B I 3.1.3 und B II 1.3 RP2 sollen Überschwemmungsgebiete von Bebauung oder industriell-gewerblicher Nutzung freigehalten und als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. U. a. soll der Zugang zu ihnen gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht sowie nach Möglichkeit die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden. *Der Stellungnahme der zuständigen wasserwirtschaftlichen Fachstellen kommt deshalb besondere Bedeutung zu.* *4. Hinweise* *Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betreffen u.a. die folgenden Festsetzungen, Planungen und Einrichtungen das Gebiet der Bauleitplanentwürfe; daher sollten, falls nicht bereits geschehen, auch die jeweils zuständigen Stellen bei der Aufstellung des Bauleitplans beteiligt werden:* *- Gasleitung Anschluss Volkach (FGN LNr. 1/63 DN 100; Open Grid Europe GmbH);* *- angrenzend: Abwasserleitung (Stadt Volkach).* *Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.*	Entsprechende Festsetzungen werden in den Entwurf des BP aufgenommen. Zu 3. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und das LRA Kitzingen wurden am Verfahren beteiligt und haben eine Stellungnahme zum Thema „Wasser“ abgegeben. Diese wird in der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Zu 4. Kenntnisnahme Die genannten Stellen wurden am Verfahren beteiligt und haben eine Stellungnahme abgegeben.
23	Regionaler Planungsverband, Karlstadt	08.02.2022	*die Stadt Volkach beabsichtigt mit vorliegenden Bauleitplanentwürfen die Umnutzung u. a. des bisherigen BayWa-Areals in ein neues Stadtquartier (Mainquartier West) auf einer Fläche von ca. 4,5 ha. Es sollen hier statt des bisherigen Gewerbegebietes ein urbanes Gebiet (2,5 ha) sowie anstelle der Grünfläche im Süden ein Sondergebiet für Kultur und Kommunikation (0,28 ha) festgesetzt werden.* *Weitere Teile der Flächen werden zudem als Grünfläche (0,9 ha) sowie Verkehrsfläche (0,45 ha) bestimmt. Ziel ist neben der Schaffung von attraktivem Wohnraum im Umfang von ca. 100 Wohneinheiten auch die Neuansiedlung und Ausgründung insbesondere von IT- und Dienstleistungsunternehmen sowie die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie einem Kindergarten. Die Nutzung des geplanten Sondergebietes ist noch offen, soll aber lt. Begründung im Wesentlichen der Erholungsnutzung sowie Parkflächen dienen. Die vorliegende Planung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs.* *Der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange dazu Stellung. Maßstab für diese*	Kenntnisnahme Vgl. Stellungnahme und Abwägung der Regierung von Unterfranken

			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). Bauleit-pläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB). *1. Innenentwicklung/Flächensparen* *Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung (vgl. Ziele 3.2 LEP und B II 2.3 RP 2).* *Im Hinblick auf die weiteren aktuell in Planung befindlichen Wohnbauflächenausweisungen in Obervolkach (32 Bauplätze) und Astheim (9 Bauplätze) wird aber angeregt, im Zuge der vorliegen-den Flächennutzungsplanänderung einen Teil der noch umfangreichen Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan zurückzunehmen, wie auch in der vorliegenden Bedarfsbegründung empfohlen wird.* *2. Einzelhandel* *Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Kultur und Kommunikation" lässt Einzelhandelsbetriebe ohne weitere Einschränkungen zu, ohne Verkaufsflächen oder Sortimente zu beschränken. Somit könnte das gesamte Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel belegt werden. Hierbei sind die Einzelhandelsfestlegungen des LEP zu beachten:* *Die Stadt Volkach ist als Mittelzentrum gem. Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) LEP ein geeigneter Zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte.* *Gem. Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind gem. der Begründung hierzu Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugs-bereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.* *Die Lage des Sondergebietes wird im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP als integriert bewertet, wenngleich die nächste ÖPNV-Anbindung „Bahnhof“ mit rd. 500 m Fußweg grenzwertig weit entfernt liegt. Es wird hier angeregt, in der Nähe des Sondergebietes eine weitere ÖPNV-Anbindung einzuplanen.* *Gem. Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) LEP dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser*	Zu 1. Kenntnisnahme Im Parallelverfahren kann eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den überplanten Bereich erfolgen. Die Rücknahme und Anpassung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Wohnbauflächenausweisungen wird in einem anderen Verfahren erfolgen. Zu 2. Kenntnisnahme Es wird unter 1. Art der baulichen Nutzung folgende zusätzliche Festsetzung vorgeschlagen: ***„1.3 Beschränkung Einzelhandel*** *In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 9 sowie im Sondergebiet "Kultur und Kommunikation sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausnahmsweise können diese Sortimente zur Sicherung der Grundversorgung und des täglichen Bedarfs für Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Pharmazeutische Artikel, Blumen, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Briefmarken zugelassen werden. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.“* Kenntnisnahme Diese Punkte bezüglich der Einzelhandelsgroßprojekte treffen auf den Standort zu.

			Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, -soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., -soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungs-zahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.	Aufgrund der Größe des überplanten Bereiches und als Wohn-, Sozial- und Arbeitsstandort ist ein zusätzlicher ÖPNV-Haltepunkt angedacht. Die Lage muss, im Zuge der weiteren Planungen, noch abgestimmt werden.
			Die Stadt Volkach hat durch geeignete Festsetzungen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Verkaufsflächen gem. 5.3.3 LEP nicht überschritten werden. *Hierfür stehen unterschiedliche städtebauliche Planungsinstrumente zur Verfügung, wie etwa der generelle Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO, eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten / Unterarten des Einzelhandels nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO und / oder die Steuerung der zulässigen Größe der Einzelhandelsbetriebe durch Festlegung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung.*	Dies ist momentan aufgrund der Planungen kein Thema. (Eine genaue Festsetzung zu den zulässigen Einzelhandelsbetrieben wird in der weiteren Bearbeitung des BPlanes aufgenommen. Hierbei gab es zudem bereits in Vorschlag für eine zusätzliche Festsetzung unter 1. Art der baulichen Nutzung, siehe oben)
			3. Überschwemmungsgebiet Main *Das Planungsgebiet liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains. Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden, u. a. indem die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft er-halten und verbessert sowie - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Gemäß den Zielen B I 3.1.3 und B II 1.3 RP2 sollen Überschwemmungsgebiete von Bebauung oder industriell-gewerblicher Nutzung freigehalten und als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. U. a. soll der Zugang zu ihnen gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht sowie nach Möglichkeit die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden.* *Der Stellungnahme der zuständigen wasserwirtschaftlichen Fachstellen kommt deshalb besondere Bedeutung zu.*	Entsprechende Festsetzungen werden in den Entwurf des BP aufgenommen. Zu 3. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und das LRA Kitzingen wurden am Verfahren beteiligt und haben eine Stellungnahme zum Thema „Wasser“ abgegeben. Diese wird in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

b) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

lfd. Nr.	Name	Schreiben/ E-Mail vom	Anregungen/Hinweise	Würdigung / Beschlussvorschlag
1	Öffentlichkeit	29.01.2022	*hiermit lege ich Widerspruch gegen das aktuelle Bauvorhaben „Volkach West" ein.* *Ich möchte jedoch vorab klarstellen, dass ich nicht grundlegend gegen eine Bebauung in diesem Bereich bin. Mir ist die weitere Entwicklung der Stadt Volkach sehr wichtig. Jedoch habe ich einige Bedenken zu dem neuen Bauvorhaben in seiner geplanten Art und Weise, besonders gegen seine Größe und Geschosshöhe.* *Ich wohne seit meiner Geburt in der …. Straße in Volkach und somit in der direkten Nachbarschaft des geplanten Bauvorhabens „Volkach West - Mainquartier".* *Folgende 10 Punkte möchte ich anführen:* *1. Stadtbild* *2. Schattenwurf* *3. Privatsphäre* *4. Kanalisierung der Winde* *5. fließender Verkehr* *6. Ruhender Verkehr* *7. Hochwasser* *8. Schaffung von sozialen Brennpunkten* *9. Energiebedarf* *10. Immissionen* ***1. Stadtbild*** *Aus meiner Sicht fügt sich die Planung der Gebäude des Bauplans „Volkach West" nach Art und Maß der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Ortsbild wird demnach_ gemäß §34 BauGB beeinträchtigt.* *Kein Wohngebäude in der näheren Umgebung hat ein Flachdach. In der Sommeracher Straße sind vorwiegend Walmdächer/Krüppelwalmdächer oder Satteldächer.* *Das Bauvorhaben überragt die umliegenden Gebäude deutlich. Die Wohnhäuser in der Umgebung haben maximale Höhen von 11 Metern. Die Hälfte der geplanten Gebäude soll eine Vollgeschosshöhe von 16 Metern bekommen, plus 3 Meter Staffelgeschosse/fliegende Bauten, was einer Höhe von insgesamt 19 Metern entspricht. Dies überragt die umliegenden Gebäude um mindestens 8 Meter. Hierbei ist von einem deutlichen Schattenwurf auszugehen. Eines der 19 Meter hohen Gebäude soll unmittelbar in einem Abstand von 5 Metern zur Sommeracher Straße, vgl. MU 5.1 des Bebauungsplans Volkach West, errichtet werden. Diese Höhe kann man sich derzeit schon mit dem auf dem Baugrundstück befindlichen Silo mit den Funkmasten der ehemals dort ansässigen Firma BayWa AG vor Augen führen. Besonders die direkt an der Straße gebauten Gebäude vermitteln bei einer solchen Bauhöhe*	Kenntnisnahme Zu 1. Stadtbild Es handelt sich nicht um ein Wohngebiet, sondern um gemischte Bauflächen, die als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden, mit gegliederter Wohn- und Gewerbebebauung. Somit sind Wohnen und Arbeiten gleichberechtigt. Der Änderungsbereich wird von einem Gewerbe- in ein Urbanes(Misch)gebiet transferiert, wodurch die Belastung der Bewohner aufgrund von Immissionen in den angrenzenden Mischgebieten reduziert wird. Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser wird auf Grundlage der vorliegenden Planungen Rahmenplan und Wettbewerbsentwurf geändert. Es handelt sich bei dem Verfahren nicht um eine Entwicklung im unbeplanten Innenbereich gem. §34BauGB somit kommt auch das Einfügegebot nicht zum Tragen. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der Bebauung wurde ein Wettbewerb ausgelobt um die verträglichste Lösung für den Siedlungsbereich zu finden.

			den Eindruck einer Schlucht und haben eine extrem erdrückende Wirkung. Diese Bauhöhen finden sich nicht in das Stadtbild der beschaulichen Kleinstadt Volkach ein. Besonders nicht wenn Volkach von der Vogelsburg oder anderen umliegenden Erhöhungen betrachtet wird. Die hohe Blockbauweise erinnert an einen modernen Plattenbau, welcher noch nie zu einer Verschönerung einer Stadt beigetragen hat. *In der Vergangenheit wurde großer Wert auf das beschauliche Bild der Mainschleife gelegt. Dies wird durch solch ein Bauvorhaben stark belastet.*	Die neue Bebauungsstruktur ist das Bindeglied zwischen Gewerbe entlang der Dieselstraße und der Bebauung östlich der Sommeracher Straße, daher müssen auch beide Bereiche mitbetrachtet werden. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans können unter anderem auch die Dachformen den Entwicklungen angepasst werden. Diese werden hier als Flachdach und Satteldach festgesetzt. Tonnen- und Walmdächer werden so ersetzt, da diese nicht mehr dem Stand der Technik hinsichtlich Energiestandards entsprechen. Flachdach sind darüber hinaus auch im weiteren Umfeld vorhanden. Wie bereits erwähnt, handelt es sich hier um ein Urbanes Gebiet, weshalb alle Gebäude betrachtet werden müssen und nicht alleine die Wohngebäude. Es sollen verschiedene gemischte Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches untergebracht werden. Die maximale Gebäudehöhe wurde auf 16m begrenzt. Es entspricht daher nicht der Tatsache, dass 19m Gebäude einer 11m hohen Wohnbebauung entgegenstehen. Als Maßstab für die Bewertung der Verträglichkeit kann sich am höchsten Gebäude orientiert werden. Dies ist momentan der Siloturm der BayWA und wird es auch künftig bleiben. In den Schnitten des Wettbewerbssieger zeigt sich, dass die fliegenden Bauten ca. 3m über die Halle der BayWA hinausragen. Der Abstand von 5m zur Grundstücksgrenze ist bereits großzügig gewählt, Mindestabstand gem. BayBO wären 3m. Der Abstand zwischen dem max. 16m hohen Gebäude und der Bebauung östlich der Sommeracher Straße beträgt ca. 20 m. Zur Bewertung der Nachbarschaftsverträglichkeit und des Stadtbildes wurde der Wettbewerb durchgeführt und ein Massemodell für einen großen Umgriff für die Bewertung geschaffen. Schluchten sind selten das Ziel einer Planung im Zuge der Nachverdichtung. Zu 2. Schattenwurf

				Dies ist auch ein Thema des Umweltberichtes, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan können direkt an der Straßenkante Gebäude errichtet werden. Die engen Baugrenzen, die die Gebäudeabstände definieren wurden festgesetzt zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Gebietes. Schattenwurf durch neu zu errichtende Gebäude kann innerhalb bebauter Ortslagen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
			*2. **Schattenwurf*** *Der Schattenwurf aufgrund der Höhe des Bauvorhabens beeinträchtigt meine Lebensqualität, die meiner Familie und die der umliegenden Nachbarn. Bei einer Bauhöhe von insgesamt 19 Metern ist davon auszugehen, dass je nach Jahreszeit die Sonne bereits um 16 Uhr des Tages verdeckt wird. Dies ist eine erhebliche Wertminderung der umliegenden Gebäude und Grundstücke. Außerdem wird durch diesen Schattenwurf und durch die erdrückende Höhe der Gebäude unser Wohlbefinden deutlich eingeschränkt.*	Zu 3. Privatsphäre Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Neubauprojekt geht es um die Sicherung und Bereitstellung von Wohnbedarf, die Minimierung von Flächenverbrauch im Sinne der Nachverdichtung und einen Beitrag zur Stadtökologie. All diese Punkte stehen dem Interesse Einzelner entgegen. Das Leben in der Stadt geht einher mit Dichte, dem sozialen Miteinander und einer sich verändernden baulichen Umgebung. Aus der Tatsache, dass im Rahmen der bisherigen Nutzung der Nachbargrundstücke eine Bebauung weit entfernt des eigenen Grundstückes war, kann kein Recht für die dauerhafte Grundstücksfreihaltung abgeleitet werden.
			3. Privatsphäre *Durch die geplante Höhe der Gebäude wird die Privatsphäre meiner Familie stark beeinflusst. Aufgrund der Bauhöhe ist es mehreren Personen möglich uneingeschränkt auf unseren privaten Lebensbereich zu blicken. Selbst die Bäume in unserem Garten sorgen bei derartigen Bauhöhen für keinen Sichtschutz mehr.*	

			4. Kanalisierung der Winde *Die vorgesehene enge Bebauung und die Bauhöhe bieten außerdem beim oft auftretenden Süd-Westwind eine extreme Kanalisierung. In diesem Gebiet herrschen des Öfteren starke Winde, welche aus dem Südwesten kommen. Schon beim Bau der Gebäude BayWa Technik, E-Center, Müller und AWG ist eine stärkere Bündelung der Winde aufgefallen. Das Bauvorhaben Volkach-West überragt diese bereits errichteten gewerblichen Gebäude deutlich, weshalb ich davon ausgehe, dass die Bündelung der Winde deutlich zunehmen wird und die Winde dadurch noch stärker gegen unser Haus wehen. Dies bringt wiederum stärkere Geräusche und auch Beschädigungen mit sich.* ***5. fließender Verkehr*** *Die Infrastruktur ist ein weiteres Problem des Bauvorhabens. In der Vergangenheit herrschte sowohl unter der Woche als auch an den Wochenenden bereits ein hohes Verkehrsaufkommen in der Sommeracher Straße und auch in der Johann-Erbig-Straße.* *Teilweise ist an den Wochenenden durch den geförderten Tourismus in Volkach mehr Verkehr als unter der Woche.* *Wenn man von der Absicht, 145 neue Wohneinheiten, mehrere Gewerbeflächen und einen Kindergarten zu errichten, ausgeht, wird das Verkehrsaufkommen deutlich in den genannten Straßen verschlimmert.* *Die Corona-Pandemie beruhigte und beruhigt den Verkehr immer noch spürbar in dieser Umgebung, was aber nicht heißt, dass im Moment deshalb wenig los ist.* *Da ich an beiden Straßen direkt wohne, kann ich dies sehr gut beurteilen.* *Die Freizeitaktivitäten waren und sind derzeit durch die Pandemieregelungen in Volkach eingeschränkt. Folglich ist spürbar weniger los. Demnach gibt es derzeit deutlich weniger Restaurantbesucher, Spaziergänger, Fahrradfahrer, Camper und sonstige Touristen die mit dem Auto nach Volkach fahren. Außerdem ist der Verkehr durch die geförderte Möglichkeit des Homeoffice stark zurückgegangen. Eine Verkehrszählung der R& T Verkehrsplanung an einem Donnerstag dem 16.09.2021 ist für mich daher nicht aussagekräftig. Bei einem Ende der Pandemie, wird der Verkehr wieder deutlich ansteigen.* *Nadelöhre sind zum einen der Obere Markt (Bahnhofstraße Ecke Sommeracher Straße) und die Dieselstraße Ecke Sommeracher Straße in Volkach. Selbst zu Corona-Zeiten kam es am Oberen Markt und vor der Sparkasse Volkach zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen und Behinderungen.*	Zu 4. Kanalisierung der Winde Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht in diesem Bereich eine dichte Bebauungsstruktur. Die Tatsache, dass hier bislang nicht das volle Überbauungspotenzial ausgeschöpft wurde und der Einwendungssteller von der bestehenden Situation profitiert hat, lässt sich nicht in ein Dauerrecht umwandeln. Zu 5. Fließender Verkehr Infrastruktur ist hier nicht das richtige Wort, die Verkehrsanbindung und Erschließung ist hier das Problem seitens des Einwenders. Fakt ist, Volkach lebt vom Tourismus und dies geht einher mit Verkehr. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt, mit dem Ergebnis, dass aus verkehrlicher Sicht der Realisierung des Vorhabens zugestimmt werden kann. Verkehrsprobleme im Umfeld des Planungsgebietes und in den Stadtzufahrten müssen großräumig verkehrsplanerisch betrachtet werden und können kein Ausschlusskriterium für das Vorhaben sein. Die Gründe, weshalb der Kindergartenverkehr massiv zu einer Belastung der Wohnstraßen führen soll, ist nicht nachvollziehbar, ebenso wie der Einkaufsverkehr, da sich ein Großteil der Märkte im Umfeld der Neubebauung befindet. Spekulationen und Mutmaßungen sind schwer im Planungsprozess abzuwägen.

			Wenn man zu Stoßzeiten von der Sommeracher Straße nach links in die Dieselstraße abbiegen möchte, kann man teilweise aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der St 2271 mit mehreren Minuten Wartezeit rechnen. *Durch die große Menge an neuen Wohneinheiten und Gewerbeflächen wird sich das Verkehrsaufkommen deutlich erhöhen. Außerdem wird der Verkehr wegen Einkaufsfahrten zu den umliegenden Supermärkten deutlich in den o.g. Siedlungsstraßen, insbesondere in meiner Straße zunehmen.* *Hinzu kommt der zunehmende Verkehr für die Gewerbeflächen und für den Kindergarten der über die Dimbacher Straße aus dem Siedlungsgebiet Südost der Stadt Volkach anfahren wird. Aus meiner Erfahrung wird zum Einkaufen und zum Holen und Bringen der Kinder zu 90 Prozent das Auto verwendet. Auch wenn man im gleichen Ort wohnt. Dies kann ich täglich als Vater beobachten.* *Hierbei ist auch der durch den Verkehr entstehende Lärm zu erwähnen, der bereits ohne das geplante Bauvorhaben schon unerträglich ist.* *Die R& T Verkehrsplanung kommt jetzt schon auf eine nicht mehr ausreichende Qualitätsstufe, besonders am Verkehrsknotenpunkt Sommeracher Straße/Bahnhofstraße/Hauptstraße in Volkach. Auch eine vorgeschlagene Veränderung der Vorfahrtsregelung wird meiner Meinung nach keine Lösung bieten, da die Zufahrten zur Kreuzung und die Kreuzung selbst zu eng sind für den auftretenden Verkehr.* ***6. Ruhender Verkehr*** *Zudem kommt noch der nicht zu vernachlässigende ruhende Verkehr. Der Bauherr ist verpflichtet pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze einzuplanen. Er ist aber nicht verpflichtet diese Stellplätze den Wohnungen im vollem Umfang zuzuteilen. Wenn man außerdem davon ausgeht, dass pro Wohnung im Schnitt zwei Erwachsene Personen mit jeweils einem PKW (es ist heutzutage üblich, dass jeder Erwachsene einen PKW besitzt) einen Parkplatz brauchen, werden hierfür bereits die Stellflächen nicht ausreichend sein. Zudem kommen noch die Arbeitnehmer der Gewerbe in der Anlage, die einen Parkplatz suchen. Außerdem noch die Kunden für das Gewerbe und die Eltern der Kinder des Kindergartens, sowie Bürger für den geplanten Bürgertreff. Wenn man weiter davon ausgeht, dass zudem noch erwachsene Kinder, die mit bei den Eltern wohnen, auch einen eigenen PKW besitzen und heutzutage jeder noch Freizeitfahrzeuge, wie Motorräder, Wohnmobile, Anhänger etc. hat und die Bewohner eventuell noch Besuch erwarten, wird dies die Planung der Stellplätze sprengen. Die Folge ist ein Ausweichen auf öffentliche Straßen, was somit die Sommeracher Straße, die Johann-Erbig-Straße und die Dr.-Carl- Friedrich-Straße betreffen wird. Es*	Zu 6. Ruhender Verkehr Das Parkplatzproblem, dass durch den Tourismus entsteht, kann hier nicht als Grund für zu wenige Parkplätze in der Planung sein. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze orientiert sich an den entsprechenden Satzungen. Ein Stellplatznachweis wird im Bauantrag zwangsläufig gefordert.

			herrscht bereits jetzt schon ein für diese Straßen zu hoher ruhender Verkehr, da viele Anwohner und Tagesbesucher der Stadt Volkach hier parken, um u.a. Parkkosten zu umgehen, bzw. von der Stadt bereitgestellten Parkplätze nicht ausreichend sind. Die Folgen werden daher weitere Behinderungen durch geparkte Fahrzeuge für den fließenden Verkehr und verärgerte Anwohner sein.	
			7. Hochwasser *Die Fläche bleibt bei der geplanten Bauweise stark verdichtet.* *Beim geringsten Hochwasser stehen die Gärten, die sich aktuell hinter dem AWG/Drogerie Müller-Gebäude befinden bereits unter Wasser. Eine weniger starke Bebauung der Fläche und die damit größer werdende Grünfläche, würde das Risiko eines Hochwassers minimieren.* *Das geplante Bauvorhaben stellt keine Verbesserung für den verdichteten Boden dar.*	Zu 7: Hochwasser Ein hydrogeologisches Gutachten und eine hydraulische Berechnung zur Beurteilung der Planung werden erstellt. Das Ergebnis liegt vor und wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.
			8. Schaffung sozialer Brennpunkte *Durch die Ballung von Wohnfläche und der geplanten von außen nicht einsehbaren Innenhöfe entsteht die Gefahr von sozialen Brennpunkten. Aufgrund meiner Tätigkeit bei der Polizei kann ich dies immer wieder beobachten.* *Nachbarschaftsstreitigkeiten und gegenseitige Lärmbelästigungen werden zunehmen.*	Zu 8. Schaffung sozialer Brennpunkte Die Sozialstruktur beeinflusst das soziale Miteinander. Aufgrund der Anordnung der Gebäude mit Höfen und nicht eingezäunten Freiräumen entsteht viel gemeinschaftlicher Nutzraum. Das Planungsziel ist die Schaffung einer Nachbarschaft und eine dadurch zu erwartende höhere Aufmerksamkeit für die gemeinschaftlichen Flächen.
			9. Energiebedarf *Außerdem fraglich ist die Versorgung des neuen Gebietes. Ich bin der Meinung, dass ein solches Quartier heutzutage zumindest einen Beitrag zur Energiegewinnung in Form von Wärme und Strom beitragen sollte und dies vertraglich geregelt sein muss.*	Zu 9. Energiebedarf Das Ziel ist die Schaffung eines klimaangepassten Quartiers nach neuesten energetischen, ökologischen und klimagerechten Standards.
			10. Immissionen *Des Weiteren habe ich Bedenken wegen des stark ansteigenden Abwassers und des Immissionsschutzes. Die naheliegende Kläranlage hat in den vergangenen Jahren, besonders bei hohen Temperaturen, sehr stark gerochen, was unser Wohlbefinden stark beeinträchtigte. Das geplante Bauvorhaben wird die Kläranlage noch mehr in Anspruch nehmen. Die Gerüche der Kläranlage und der Lärm der stark befahrenen Dieselstraße und der umliegenden Gewerbe können starken*	Zu 10. Immissionen Ein Geruchsgutachten liegt vor. Menge der Abwässer in der Kläranlage steigt auch, wenn die Bebauung an anderer Stelle kommt. Der Sendemast ist Bestandssituation und nicht Bestandteil des Verfahrens, die Tankstelle ebenso.

			Einfluss auf die kommenden Bewohner des Mainquartiers nehmen. *Außerdem befinden sich auf dem BayWa Turm Sendemasten für den Mobilfunk. Diese stehen ebenfalls in starker Kritik generelles Unwohlsein in der Nachbarschaft auszulösen. Hierbei möchte ich vor allem den geplanten Kindergarten erwähnen, der direkt neben einer Tankstelle (gegenüberliegende Aral in der Sommeracher Straße) und den Sendemasten eingerichtet werden soll.* ***11. Fazit*** *Ich bin zwar auch der Meinung, dass man den Wohnungs- oder Hausbau in Volkach voranbringen sollte, aber nicht in diesem Ausmaß.* *Eine Lösung bzw. Minimierung der vorgetragenen Probleme wäre u.a. die Gebäude- und Geschossanzahl zu verringern und die Bauart der Gebäude zu ändern.* *Meiner Meinung nach darf eine Bauhöhe in diesem Bereich die umliegenden Wohnhäuser nicht überragen. Eine Höhe von insgesamt 11 Metern ist ausreichend. Wenn zusätzlich die Anzahl der Gebäude verringert wird, muss auch weniger Boden verdichtet werden und dies sorgt zudem für mehr Luft und Licht, was zum Wohlbefinden der dort wohnenden Bürger beiträgt (siehe hierzu auch die zahlreichenden Bedenken gegen das neue ähnliche Bauvorhaben in der Rimbacher Straße in Volkach). Durch die Verkleinerung gibt es zudem weniger Verkehr, weniger soziale Auseinandersetzungen, ein schöneres Stadtbild und weniger Wohnungen die vor Immission geschützt werden müssen.* *Hiermit erfolgt die dringende Bitte das Bauvorhaben zu überdenken und anzupassen.*	Zu **Fazit** Das Aussehen der Gebäude wird nicht im BPlan definiert, sondern in der Baugenehmigung. Die Punkte werden zur Kenntnis genommen.
2	Öffentlichkeit	30.01.2022	*dieses Anschreiben erreicht Sie im Namen unseres Skate`n´Rock e.V., welcher sich in den letzten Jahren als feste Kultur- u. Sportinstitution, mit mittlerweile knapp 150 Mitglieder*innen, an der Mainschleife etabliert hat. Unser sich stetig im Wachstum befindlicher Verein ist sehr interessiert an einer zukunftsorientierten Mitgestaltung der hiesigen Wohn-, Freizeit- und Lebensräume.* *Wie Ihnen und den Investoren des MainQuartiers aus unserer termingerechten Einreichung zum "Ideenwettbewerb mit Bürgerbeteiligung" im April 2021, bereits bekannt ist, haben wir Ideen zu einer Rollsportanlage in Form eines Bocksbeutels vorgelegt. Diese Pläne für eine langfristige Lösung für Volkach haben wir nicht aus den Augen verloren und möchten Ihnen diese gerne erneut in Erinnerung rufen. (Siehe ursprüngliche Präsentation BBB im Anhang)* *Der mittlerweile einzusehende, überarbeitete Siegerentwurf sieht für unseren Vorschlag o.ä. jedoch keinen Standort vor. Der zweit platzierte*	Kenntnisnahme Eine Rollsportanlage ist an dieser Stelle nicht mit den gesamtstädtischen Planungen für den südlichen Stadteingang vereinbar. Es gibt parallel beauftragte Planung, mit dem Ziel einen attraktiven Freizeit- und Erholungsbereich zu schaffen inkl. einer Bündelung lärmintensiver Freizeitaktivitäten. Nach Abschluss der Standortanalysen und Erstellung von Planungsgrundlagen wird die Möglichkeit bestehen Ideen, Anregungen und Anforderungen an diesen Bereich mit Konkreten Projekten zu füllen. Bis zum Abschluss dieses Planungsschrittes wird um Geduld gebeten.

			Entwurf hatte zumindest einen "Skateplatz und Fahrrad-Spielplatz" an geplanter Stelle skizziert. Demnach möchten wir Ihnen gerne unsere Adaptionsvorschläge unterbreiten, um vielleicht doch noch eine äußerst sinnvolle und fehlende Rollsport-Anlage in den Bebauungsplan Volkach West zu integrieren. *Durch die Inbetriebnahme des "ALDI-Kreisel" verschiebt sich die Ortseinfahrt Volkach-West weiter nach vorn, was den "Begrüßungs-Effekt" des geplanten Weinbergs am Ortseingang Sommeracherstraße schmälert und dieser evtl. dann besser direkt auf der Kreisverkehr-Insel angebracht wäre. Nichtsdestotrotz sehen wir an geplanter Stelle im Ideenteil Potenzial für eine Kombination beider Vorstellungen, indem der Skatepark mit Rebanlagen als Blickfang und als natürlicher Schallschutz ringsum begrünt werden könnte.* *Option A: Eventuell anfallender Bauaushub des MainQuartiers (TG=Tiefgaragen) könnte als Fundament und Außenbereich des Bocksbeutel-Bowls fungieren, indem man vom aktuellen Schotterplatz aus die Konturen des Bocksbeutels nach oben aufbaut, somit die Außenkanten bzw. Standflächen der Skateanlage auf eine Hochwasser sichere Höhe über die HQ100 Linie bringt und die befahrbare "Bowl-Schüssel" sich geschützt mittendrin befindet.* *Option B: Sollte sich an dieser oder einer anderen Stelle im Hochwassergebiet ein Bauplatz für die Rollsportanlage eröffnen, bitten wir Sie unserem angehängten PDF "Anmerkungen - Volkach West - MQ - BBB" ein Augenmerk zu schenken. Darin erklärt ein Experte wie man einen Skatebowl als Regen- bzw. Hochwasserrückhaltebecken / Flutpolder nutzen kann. Hierbei würde allerdings nicht wie in Option A nach oben aufgeschüttet werden, sondern nach unten ausgehoben werden, um Retentionsvolumen zu schaffen, ähnlich wie am Beispiel Skatepark Würzburg an den Mainwiesen gezeigt wurde.* *Nach aktuellem Sachstand, scheint das alte BayWa Gebäude unter Bestandsschutz als Bürgertreff und Kita vorgesehen zu sein. Das also etwaig entstehende Areal aus Reb- und Skateanlage, sowie der Kita, dem Bürgertreff und der kulturellen Begegnungsstätte "Der Dschungel" am Rande des Planungsbereichs, sehen wir als große Bereicherung für ein Leben in der Stadt Volkach und im neuen MainQuartier.*	
			An dieser Stelle möchten wir gerne auch ausdrücklich für den Erhalt des Kult-Lokals "Der Dschungel" plädieren. Wir erleben diesen Begegnungsort als wichtigen Bestandteil der Volkacher Kulturlandschaft. Seit vielen Jahren finden ein Teil unserer Vereinsfeiern eben genau dort statt, und wir unterstützen in unserem Namen Konzert- und Kulturveranstaltungen jeglicher Art. Der Dschungel bietet einen freien Raum für Musik,	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Be-

			*Talente, Subkultur und ist Anlaufstelle und Zufluchtsort für Menschen jedweder örtlicher und/oder sozialer Herkunft und/oder sexuellen Orientierung. Zugleich bietet er seit sehr vielen Jahren wunderschöne Live-Konzerte und Jam-Sessions mit Musiker*innen aus allen Genres und Teilen der Welt. Demnach würden wir uns wirklich auch sehr freuen, wenn auf die Parkplätze des aktuellen Bebauungsplans, zugunsten des langfristigen Erhalts der Institution "Der Dschungel", verzichtet wird. Herzlichen Dank auch dafür.* *Wir sind gerne bereit für weitere Gespräche und Ideen, welche der Umsetzung der Rollsportanlage zuträglich sind. Unsere Pläne des "Bocksbeutel-Bowl" sind keinesfalls statisch, sondern ein Musterbeispiel nach unseren Ideen von Mitgliedern, welche von Ingenieuren, Sportwissenschaftlern und Pädagogen mit Rollsporterfahrung erarbeitet wurden. Für Anpassungs- und/oder Änderungspläne in Sachen Größe, Form und Standort haben wir stets ein offenes Ohr und verbleiben weiterhin als Sprachrohr und Ansprechpartner aller Rollsportler*innen der Mainschleife und darüber hinaus.* *Deshalb freuen wir uns über konstruktive Rückmeldungen und bedanken uns dafür, dass Sie unser Anliegen ernst nehmen.*	stehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes. Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und privaten Initiativen müssen bilateral unabhängig von der Bebauungsplanebene erfolgen.
3	Öffentlichkeit	31.01.2022	*Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (im / nahe des als Sondergebiet geplanten Bereiches bzw. innerhalb der südlich gelegenen, geplanten Parkanlage) oder ggf. auch im südwestlichen „Zipfel“ (FlNr. 2240/10) des Geltungsbereiches bietet es sich aus Sicht des Skate`n´Rock e.V. an, den i. R. d. Planungswettbewerbs vorgeschlagenen Bocks-Beutel-Bowl zu errichten.* *Begründet ist dies einerseits dadurch, dass die genannte Skate-Anlage der attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums dient (attraktive Sportart, Einbindung in geplante Parkanlage, Spielplatz, Kinder- und Jugendförderung, Familiengerecht, etc.).* *Andererseits befindet sich nahezu das gesamte Bebauungsplangebiet im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch eine geeignete Gestaltung und Einbindung der Skate-Anlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Volkach-West“, kann die genannte Skate-Anlage beispielsweise als Retentionsraum / Retentionsvolumen für Starkregenereignisse (Regen-Rückhaltebecken) oder für eine planmäßige Flutung im Hochwasserfall (Hochwasser-Rückhaltebecken, Flutpolder) in Frage kommen.* *Aus Sicht des Skate`n´Rock e.V. würde eine Einbindung der Skate-Anlage in das Gesamtkonzept dem Ziel der „hochwasserangepassten Bauausführung, bei Hochwasserereignissen große Schä-*	Kenntnisnahme Eine Rollsportanlage ist an dieser Stelle nicht mit den gesamtstädtischen Planungen für den südlichen Stadteingang vereinbar. Es gibt parallel beauftragte Planung, mit dem Ziel einen attraktiven Freizeit- und Erholungsbereich zu schaffen inkl. einer Bündelung lärmintensiver Freizeitaktivitäten. Nach Abschluss der Standortanalysen und Erstellung von Planungsgrundlagen wird die Möglichkeit bestehen Ideen, Anregungen und Anforderungen an diesen Bereich mit Konkreten Projekten zu füllen. Bis zum Abschluss dieses Planungsschrittes wird um Geduld gebeten.

			den an Gebäuden zu verhindern“ entgegenkommen und dem wasserwirtschaftlichen Planungserfordernissen entsprechen, da die Anlage eine (Teil-)Lösung zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wäre. *Gemäß vorliegender technischer Planung kann mittels Einbindung des „Bocks-Beutel-Bowls“ ein Rückhalteraum bzw. gezielt überflutbarer Retentionsraum / Retentionsvolumen für mind. 1.500 m³ Wasser (überschlägige Berechnung: 35 m x 32 m x 1,4 m) geschaffen werden. Dadurch kann ein nicht unerheblicher Beitrag bzgl. der Vermeidung der standortbedingten Überflutungsproblematik geleistet werden.* *Der erforderlich werdende Aushub (Erdmaterial) kann für Lärmschutzmaßnahmen oder für eine hochwasserangepasste Bodenmodellierung (Abflussgestaltung) verwendet werden.* *Für Rückfragen stehe ich gerne zu Ihrer Verfügung* *Mit freundlichen Grüßen* *Felix Ankenbrand* *felix.ankenbrand@outlook.com* *B.Eng. Umweltingenieur* *- Gewässerschutzbeauftragter -* *Staatliche Fachkraft für Naturschutz und Landschaftspflege*	
4	Öffentlichkeit 2 Unterzeichner	01.02.2022	*<u>Folgende Änderungen möchten wir vorschlagen:</u>* • ***Beschränkung der Gebäudehöhen auf 10 Meter**, entsprechend dem bestehenden Gebäude* *Begründung:* *- die geplant 16 Meter hohen Gebäude würden uns als Nachbarn (, die bereits seit Jahrzehnten hier wohnen) viel Sonne nehmen. Auch die geplanten Innenhöfe liegen bei einer solchen Gebäudehöhe wohl Großteils im Schatten, was die Qualität der Anlage unserer Ansicht nach auch für die künftigen Bewohner mindert.* *- Die Sommeracher Straße würde eine weitere Abwertung erfahren. Fährt man aus Richtung Kitzingen über die Sommeracher Straße nach Volkach hinein, bestechen schon jetzt die Bausünden der Vergangenheit: das Silo der ehemaligen BayWa mit seinen Antennen und die Kelterhalle der GWF. Die neuen Gebäude werden diesen negativen Eindruck durch die gewaltigen Ausmaße deutlich verstärken.* *- Die geplanten Dächer fügen sich nicht in das Bild des benachbarten Wohngebiets ein. Unserer Meinung nach würden Satteldächer ein harmonischeres Bild ergeben, ähnlich wie bei den letzten großen Neubauten im Bereich der REWE.*	Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität der Bebauung wurde ein Wettbewerb ausgelobt um die verträglichste Lösung für das Einfügen der Neubebauung in den Siedlungsbereich zu finden. In diese Betrachtung floss die gesamte Umgebungsbebauung ein und nicht alleine die angrenzenden Wohngebäude um gemischte Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches unterbringen zu können. Die maximale Gebäudehöhe wurde auf 16m begrenzt. Als Maßstab für die Bewertung der Verträglichkeit kann sich am höchsten Gebäude orientiert werden. Dies ist momentan der Siloturm der BayWA und wird es auch künftig bleiben. Einen weiteren Orientierungspunkt für die Gebäudehöhe bilden das Eikona Gebäude, sowie das nördlich daran angrenzende Gebäude der Musikschule. In den Schnitten des Wettbewerbssieger zeigt sich, dass die fliegenden Bauten ca. 3m über die Halle der BayWA hinausragen. Dies wurde bei der Bewertung und Umsetzungsempfehlung zu Grunde gelegt.

			• ***Einschränkung der geplanten Bewohnerzahl*** *Begründung:* *- drastischer Anstieg des Verkehrsaufkommens: laut Beschreibung ist in diesem geplanten urbanen Gebiet in Spitzenzeiten mit bis zu 1000 Personen zu rechnen.* *Laut Gutachten wird deshalb mit 65% mehr Verkehr gerechnet. Die Johann-Erbig-Straße als reine Siedlungsstraße wird dabei als Zufahrt aus dem Osten beschrieben. Unsere Straße hat jetzt schon ein gewaltiges Verkehrsaufkommen. Ein weiterer Anstieg würde für die Anwohner eine starke Minderung der Lebens- und Wohnqualität bedeuten.* *- Verschärfung der bereits bestehenden Parkplatzprobleme in den Anliegerstraßen:* *Bereits jetzt wird die Johann-Erbig-Straße von Besuchern als Parkplatz benutzt, sobald die Sommeracher Straße zugeparkt ist. Für die Wohnungen im geplanten Urbanen Gebiet sind nur 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorgesehen. Dies führt unserer Ansicht nach unweigerlich dazu, dass die anliegenden Straßen von den künftigen Bewohnern und Anliegern als Parkplatz genutzt werden und sich das bereits bestehende Parkplatzproblem deutlich verschärft.*	Die Johann-Erbig-Straße wird aufgrund ihrer Lage als innerstädtische Verbindung für den lokalen Verkehr genutzt werden. Die Haupterschließung des Gebietes wird über die Sommeracher Straße angestrebt. Bei der Realisierung muss der Stellplatzschlüssel eingehalten werden. Das bestehende Problem mit parkenden Autos, dass durch den Tourismus entsteht kann nicht als Grund für zu wenige Parkplätze in der Planung sein.
			• ***Änderung der geplanten Einfahrt zum Stadtquartier gegenüber der Einmündung der Johann-Erbig-Straße*** *Eine Einfahrt zu einem Wohngebiet genau gegenüber einer Straßenmündung wirkt sich sehr ungünstig auf die Verkehrslage aus. Ein sehr gutes Negativbeispiel hierfür ist die Parkplatzzufahrt zur REWE in der Dimbacher Straße. Durch eine Änderung der Planung könnte ein weiteres derartiges Verkehrsproblem verhindert werden.*	Die Erschließungs- und Bebauungsstruktur wurde in Zusammenarbeit mit dem Gewinner des Wettbewerbs geprüft und weiterentwickelt. Eine Verlegung ist nicht geplant.
			• ***Änderung der gepianten Nutzung des Sondergebiets*** *(Dreieck Diesel-/Sommeracher-/Ländestraße)* *- Auch um die Parksituation zu entschärfen wäre es unserer Ansicht nach sinnvoll, auf dem Sondergebiet eine Parkmöglichkeit zu schaffen. Eventuell wäre sogar ein sich harmonisch einfügendes Parkhaus denkbar.* *- Im Bereich der alten Bäume am Verbindungsweg zwischen Sommeracher Straße und Einkaufspark, die schon aufgrund ihres Alters erhalten werden sollten, könnte ein Spielplatz bzw. Erholungsbereich errichtet werden. So könnte wenigstens etwas des ursprünglichen Geländes erhalten werden.*	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechen den Vorstellungen der Verwaltung. Diese werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.
			<u>folgende Bedenken bzw. Fragen möchten wir äußern:</u> • *im **Lärmgutachten** zum Mainquartier wird nur das neue urbane Gebiet berücksichtigt:*	Die Emissionen des neuen Quartiers sind in der weiteren Bearbeitung des Lärmgutachtens zu berücksichtigen.

			- Wer schützt uns Anwohner der benachbarten Straßen vor Lärm, der schon allein durch das stark steigende Verkehrsaufkommen deutlich zunehmen wird? *- Wer wird die Nachfolgekosten übernehmen, für den Fall, dass nachträgliche Lärmschutzmaßnahmen installiert werden müssen?* • ***Kapazitätenproblem** der Kläranlage:* *- Bereits jetzt ist Kläranlage je nach Windrichtung oft deutlich zu riechen. Kann die Kläranlage diesen deutlichen Bewohnerzuwachs aufnehmen?* *- Wer übernimmt die Kosten für eine mögliche Erweiterung der Anlage?* *- Eine Reduzierung der geplanten Bewohnerzahl würde sich auch hier positiv auswirken.* • *geplante **Aufwertung** der Sommeracher Straße:* *Die Sommeracherstr. soll künftig aufgewertet werden. Wer übernimmt hier dann die Kosten?* *Damit es auch nach der Realisierung des Mainquartiers für uns Anwohner eine lebenswerte Wohngegend bleibt, möchten wir Sie bitten, die Bedenken der Nachbarschaft ernst zu nehmen und die Vorschläge in Ihre Planung miteinzubeziehen.*	Die Kläranlage wurde umgebaut und erweitert, so dass die zukünftig zu erwartenden Mengen keine Kapazitätsprobleme auslösen dürften. Aufgrund der hochwertigeren Baustrukturen erfolgt Aufwertung des Sommeracher Straße.
5	Öffentlichkeit Kurbelfreunde Volkach 12 Unterzeichner	02.02.2022	*Zunächst möchten wir klarstellen, dass wir nicht grundsätzlich gegen das Projekt sind und dieses sogar im Rahmen die städtebauliche Entwicklung unserer Heimatstadt ausdrücklich befürworten. Ablehnung erfährt nur der aktuelle Bebauungsplan und die Nichtberücksichtigung der Kultur- und Begegnungsstätte Dschungel. Die aktuelle Planung sieht an dieser Stelle sechs Parkplätze vor.* *Der Dschungel mit seiner Generationen andauernden Geschichte ist aktuell die einzige permanente, freie kulturelle Begegnungsstätte im näheren Umkreis und bietet unserer Heimatstadt diesbezüglich ein Alleinstellungsmerkmal. Das würde zukünftig ersatzlos entfallen und gleichwertige kulturelle Angebote wären erst wieder in Würzburg oder auch Schweinfurt verfügbar.* *Aktuell ist auch der Dschungel stark von der Pandemie betroffen. Jedoch dient er den Kurbelfreunden Volkach auch in dieser Zeit, soweit es Kontaktbeschränkungen ermöglichen, als Vereinsheim und Spielstätte für Tischfussball. Die Kurbelfreunde Volkach betreiben ambitioniert den Kneipensport Tischfussball, wofür zukünftig in Volkach kein adäquater Ersatz zu finden wäre. Neben dem Betrieb als Musikkneipe werden im Dschungel regelmäßig kulturelle Events in Form von Konzerten veranstaltet. Dabei treten nicht nur bekannte lokale Gruppen wie die Isabellas, sondern auch regionale Newcomer sowie internatio-*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.

			nale Bands unterschiedlichster musikalischer Stilrichtungen auf. Durch die Ausstattung mit Musikanlage und Bühne können gerade Nachwuchskünstler hier erste Bühnenerfahrungen sammeln. Gleichzeitig ist der Dschungel eine interkulturelle Begegnungsstätte. Durch die internationalen Bands und auch im normalen Kneipenbetrieb finden sich Menschen unter-schiedlichster Kulturen zusammen. Besucher aus anderen europäischen Ländern sind keine Seltenheit und auch Gäste aus Fernost, USA und Lateinamerika waren bereits vor Ort. Auch haben während der Flüchtlingskrise gestrandete Menschen hier einen Anlauf und Hilfe in einer für sie schwierigen Zeit gefunden. *An dieser Stelle möchten wir auch auf die Geschichte dieser Örtlichkeit eingehen. Bereits im Mittelalter stand an der Stelle des heutigen Dschungels das Volkacher Siech- und Seuchhaus vor der Stadtmauer. Ehe dann in den 60er Jahren mit dem Saustall die neuere Geschichte beginnt. Über die Bienenwabe, Miraculix, Neue Heimat, Backstage und Atmosphere wurde schließlich daraus die heutige Musikkneipe und Kulturstätte Dschungel.* *Gerne sind wir bereit, zusammen mit dem Stadtrat und den Investoren des Mainquartiers konstruktive Gespräche über einen gemeinsamen Weg für die Zukunft eines derartigen Kulturzentrums zu führen.*	
6	Öffentlichkeit 25 Unterzeichner	02.02.2022	*wie wir erfuhren, ist das Lokal „Der Dschungel“ in den aktuellen Bebauungsplänen quasi nicht mehr vorhanden. Auch wenn solches wohl nicht mehr ungewöhnlich erscheint, so macht es neben anderem zumindest nachdenklich:* *Wir sind eine Gemeinschaft unterschiedlicher Musiker, die sich sinngemäß auf mehrere Bandprojekte verteilt. Als solche haben wir im Dschungel auch live auf der Bühne gespielt. So etwas ist nichtselbstverständlich, zumal das in der Regel „Non-Profit“-Veranstaltungen waren. Will heißen, dass man die Möglichkeit hat, sich musikalisch auszutauschen (im Rahmen einer „Session“) oder auch ein kleines Konzert spielt, das neben den regulären, im Sinne von profitablen, Auftritten statt-findet. Da solche Dinge eher mit Herzblut als mit Sinnhaftigkeit zu tun haben, mag es von der Motivation her erst mal fragwürdig erscheinen, warum man das überhaupt tut und wozu es eine solche Kneipe braucht.* *Das Eine ist, wie oben erwähnt, der Austausch; ohne Übertreibung ist „Der Dschungel“ auf weiter Flur die einzig verbliebene Möglichkeit für diesen. Tatsächlich sind wir (die Musiker) zum großen Teil keine Volkacher, aber alleine für die Möglichkeit zusammen Musik zu machen, kommt man gerne. Es wurde über viele Jahre und Jahrzehnte eine gute Tradition.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.

			Hier setzt der zweite Punkt an: das Lokal mag sich mit den Jahren gewandelt haben, ist aber in sich eine gewachsene Struktur, die man nicht einfach ersetzen könnte. In jedem Alter von 18 auf- und 70 abwärts findet man in der ganzen Region Menschen, die mit den Begriffen „Old Germany“, „Miraculix“, „Neue Heimat“, etc. bis hin zum „Dschungel“ durchaus etwas anfangen können und diese als „etwas andere Kneipe“ schätzten und es noch immer tun. *Vielleicht ist es für manche Volkacher Mitbürger gar nicht so augenscheinlich, aber für uns und unser Publikum ist der Dschungel eine Institution. Kultur kann man nicht zwingen. Man kann ihr nur Möglichkeiten geben.* *Es ist wohl vermessen zu verlangen, man könne ja auch in die andere Richtung gehen und den Dschungel und eventuell sogar sein Umfeld eher fördern als abschaffen. Sinnvoll wäre es aber allemal (überdies braucht auch die Kleinkunst ihre Bühne – im wahrsten Sinn des Wortes). Die Voraussetzungen wären unseres Erachtens jedenfalls gegeben. Mit einer Wohnanlage in der Nachbarschaft zumal.* *Natürlich betrachtet man die Dinge immer von seiner Warte; in diesem Fall von der der Musiker und auch Künstler. Und von dieser Warte aus wäre es ein herber Verlust für Volkach und dessen Kulturleben, würde man den Dschungel nicht erhalten wollen.*	
7	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*um die Dringlichkeit des Erhalts der Kulturstätte „Der Dschungel“ in Volkach zu untermauern, muss ich etwas weiter ausholen. Doch vorneweg, mir geht es nicht darum generelle Kritik am Bauprojekt „Mainquartier“ zu äußern, sondern schlicht und klar um den Erhalt des Dschungels. Seit fast vierzig Jahren lebe ich in Volkach und möchte hier auch nicht weg. Ich liebe diese Stadt. Doch maßgeblich beteiligt an der Entstehung dieser Liebe, war auch der kleine Raum an Freiheit, Kunst und Subkultur welcher mir in den 90er Jahren in der NEUEN HEIMAT (heute Der Dschungel) gegeben wurde. Im Gegensatz zu manch Gerüchten und Vorurteilen gegenüber der Kneipe, damals wie heute, garantieren die Gastgeber*innen ein offenherziges, soziales und buntes Miteinander.* *Ich schreibe hier als jahrelanger Stammgast, als „ehrenamtlicher“ Konzertveranstalter (VCHC Partys im Dschungel und an der Mainschleife, Wine For Punx etc.) und als Volkacher Bürger. Der Dschungel ist die letzte offene Bühne der Mainschleife für Kunst, Avantgarde und Musik aller Genre. Weitgehend von der Volkacher Bevölkerung unbeachtet, spielten dort die letzten Jahre über hundert Bands und Musiker*innen aus allen Teilen der Welt. Um nur ein paar wenige zu nennen waren dies unter anderem die MUNCIE GIRLS aus England, ADAM RUBENSTEIN aus New York, ZOO HARMONICS aus Tel Aviv,*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.

			*NATALIE ROOTS aus Schweden, THE SCANDALS aus New Jeresy und viele weitere Musiker*innen aus Russland, Frankreich, Österreich usw. Vom Klavierkonzert, über Singer-/Songwriter Abende, Punk und HipHop Konzerten bis hin zu Techno DJs war immer etwas geboten. Wirtschaftliche Interessen gab es nie, der Erhalt und das Schaffen eines kreativen und alternativen Musik- und Kulturprogramms stand immer im Vordergrund. Ich persönlich schätze und nutze das Angebot der Stadt Volkach an traditionellen und „modernen“ Angeboten wie Kabarett, Winterzauber, Lebensart etc. ebenfalls. Jedoch sind derlei Populär-Veranstaltungen eben auch weit weg von einem urbanen Charme, einer Chance Neues zu entdecken, einem extravaganten und kreativem Lebensgefühl. Es sollte schmuckhaft sein, sich als Gemeinde im ländlich-konservativ geprägten Raum mit einer solchen Institution wie dem Dschungel rühmen zu dürfen.* *Neben all den erwähnten kulturellen Aspekten fungiert Der Dschungel auch als Begegnungsstätte. Er ist Anlaufstelle für Geflüchtete, für Menschen mit prekären Verhältnissen, für Jung & Alt, arm oder reich, völlig egal. Im Dschungel wird jeder Mensch mit Respekt behandelt und offen empfangen. Hier kickert der Arbeitslose mit dem Doktor. Auch wenn solche „Titel“ in der Kneipe keine Rolle spielen, verdeutlicht dieses Beispiel eventuell simpel die vorherrschende Einstellung und Mentalität der Gäst*innen und Gastgeber*innen.* *Ich möchte ausdrücklich für den Erhalt des Dschungels werben! Und erhoffe mir, den vielen Mitstreiter*innen und allen Bürger*innen Volkachs, dass sich eine tolle Lösung für den Erhalt dieser einmaligen Kultkneipe und für ein freundliches, tolerantes und warmherziges Miteinander finden lässt.*	
8	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Schon seit langer Zeit beobachte ich die Geschehnisse und Strömungen rund um das ehemalige BayWa-Areal in Volkach. Trotz Hauptwohnsitz in München sind dennoch Stimmungen und meinungen via Social Media und Presse unüberhörbar. Vor allem tauschen wir uns im Freundeskreis regelmäßig über die Planungen des MainQuartiers in Volkach aus. Hauptgrund dafür ist unsere Musikkneipe, Live-Bühne für weltweit tourende Künstler*innen, Begegnungsstätte, Freiraum und Plattform für Talentförderung: DER DSCHUNGEL.* *Als Fotograf und Unterstützer der lokalen Subkultur konnte ich seit 2005 (damals noch Backstage genannt) etliche Bands im Dschungel belichten und portraitieren. Dadurch war es mir möglich handwerkliches Geschick beim Fotografieren zu erlernen, neue Freunde zu finden und meine Kreativität ausleben zu können. Ein kleiner Auszug*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.

			meiner Arbeit kann auf Instagram via @band.pix betrachtet werden. *Auch in Zukunft möchte ich den DSCHUNGEL in Volkach fest in meine Heimatbesuche mit einbinden. Ich möchte dort weitere Live-Acts fotografieren können und den DSCHUNGEL als zentralen Treffpunkt mit Freunden nutzen. Initial möchte ich mich deswegen FÜR DEN ERHALT DES DSCHUNGELS AUSPRECHEN und hoffe auf Beachtung bei weiteren Planungen Rund um das MainQartier Volkach.*	
9	Öffentlichkeit *Immerhin, Würzburg*	02.02.2022	*„Was das Immerhin für die Region Würzburg ist, ist der Dschungel für die Region Volkach. Ein kleines Juwel der Subkultur, der weit über die Region ausstrahlt. In dem sich Bands aus der ganzen Welt die Klinke in die Hand geben. In dem es um Kultur geht statt um Kommerz. Ein überregionaler Anlaufpunkt für die unterschiedlichsten Szenen. Und ein Schutzraum für alle Menschen, die anderswo keinen Schutz finden. Vor Ignoranz und Diskriminierung. Dass ausgerechnet eine kleine Stadt wie Volkach diese Nische anbieten kann, ist ein Segen.“*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
10	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Meine erste Erinnerung an den Dschungel geht zurück in die 90er. Ich wachse auf in Bad Kissingen. Das kulturelle Angebot dort ist überschaubar. Aber wir sind Teenager und hungrig nach Leben. Internet gibt es noch keins, aber irgendjemand hat was von einem coolen Laden in Volkach gehört. Und dann spielen da auch noch diese unfassbar guten Schweden von Radioaktiva Räker. Natürlich fahren wir hin. Was ein Abend. Der Schweiß tropft von der Decke, alle tanzen. Ich kann nicht zählen wie oft ich seit-dem in Volkach zu Gast war. Aber in 99 Prozent der Fälle war ein kleiner Laden neben der Baywa der Grund meiner Reise.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
11	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Ich bin schon immer ein Fan der Livemusik gewesen und konnte das im Dschungel öfters wahrnehmen. Eine Unterhaltung mit verschiedenen Musikern in gemütlicher Atmosphäre bei einem Bier war interessant und würde mir fehlen. Im Dschungel treffen sich junge Leute, ältere Leute, sind auf der gleichen Wellenlänge und unterhalten sich ohne Probleme. Im Sommer ist es immer wieder schön auf der Terrasse auch mal was zu trinken und den ganzen Touristen aus dem Weg zu gehen. Ich würde den Dschungel auf jeden*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings

			Fall vermissen da ich ja praktisch mit dieser Location und ihre vielseitigen Namen aufgewachsen bin.	nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
12	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Wir waren 2017 das erste mal im „Dschungel“, als wir eingeladen wurden, dort ein Konzert zu spielen. Als wir im Vorfeld recherchiert haben, wer alles bereits dort aufgetreten ist, waren wir schon erstaunt, anhand dieser doch sehr namhaften Ansammlung an Bands und Künstler*innen.* *Dass ausgerechnet eine Kleinstadt wie Volkach Tourstopp so mancher Band ist, die auf der restlichen Tourroute in großen Städten, wie Hamburg oder Berlin spielt, ist alles andere als selbstverständlich. Ein Ort wie der Dschungel ist enorm wichtig für die Jugendlichen in Volkach und der ganzen Umgebung. Ein solche kulturelle Begegnungsstätte trägt großen Anteil zur jeweiligen Sozialisation bei und nimmt Einfluss auf die Biographie von Heranwachsenden. Dass solche Kulturorte in der ländlichen Gegend immer mehr verschwinden, hat zur Folge, dass sich das (sub-) kulturelle Leben noch mehr in die Großstädte verlagert und viele junge Menschen für sich keine Bleibeperspektive in kleineren Gemeinden sehen und wegziehen.* *Wir bitten inständig darum, dass der Erhalt des Dschungel bei der weiteren Planung berücksichtigt wird, alles andere wäre ein Schaden, der nicht zu kompensieren ist.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
13	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Ich schreibe hier nicht aus der Angst heraus, meinen Job als Kneipenwirtin zu verlieren. Ich melde mich vielmehr zu Wort, weil hier weit mehr auf dem Spiel steht als ein Arbeitsplatz.* *Was durch den Wegfall des ‚Dschungels‘, bzw. des Anwesens Sommeracher Str. 22, auf dem Spiel steht, ist von weit größerer Bedeutung.* *Wie ich selbst Mitte der 90er Jahre an diesem Ort in der ‚Neuen Heimat‘ ein herzliches Willkommen erlebt habe, so wird auch heute bei mir im ‚Dschungel‘ jeder Gast mit offenen Armen empfangen. Freundschaft und Miteinander stehen hier immer an oberster Stelle, egal ob wir auswärtigen Gästen unsere Volkacher Weinkultur ans Herz legen, regionalen Künstlern erste öffentliche Auftritte ermöglichen oder einfach nur viele Gäste, durch unterschiedlichst musikalisch gestaltete Abende, mit einem Lächeln auf den Heimweg entlassen. Wir (er-)leben hier Zusammenhalt über Grenzen hinweg, was uns als Gesellschaft doch im Rahmen eines friedlichen, konstruktiven und kreativen Miteinanders äußerstes Anliegen sein sollte.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.

			Es ist schön, wenn sich Investoren finden, die eine Entwicklung unserer kleinen Stadt durch den Einsatz erheblicher finanzieller Mittel ermöglichen. Doch auch hier stehen schon bei der Planung Werte im Mittelpunkt, die über reine materielle Zuwendungen hinaus reichen. Im Rahmen dieser Werte liesse sich ein Treffpunkt, wie wir ihn im ‚Dschungel‘ schaffen konnten, gut integrieren! *Sehr vielen Menschen, über Generationen hinweg, würde durch den Verlust dieser Örtlichkeit einiges an aufrichtiger Herzlichkeit und ehrlicher Freundschaft verloren gehen. Und damit verbunden, ein Stück fränkischer, volkacher und weltoffener Lebensart! Es ist mir sehr wichtig, dass ich weiterhin, auch im Rahmen unserer lebendigen, vielfältigen und erlebbaren Stadt, noch vielen Menschen aus aller Welt ein kleines Stück zu Hause werden bzw. bleiben kann.*	
14	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Zum Leben gehört Veränderung, das ist klar. Alles ist stetig in Bewegung, doch genau in dieser ungewissen und rasant sich ändernden Zeit braucht es einen Ort, der bleibt. Wo die Menschen sich kennen. Wo sie sich wohl fühlen. Womit sie Erinnerungen verbinden. Ich selbst habe vor 10 Jahren meinen Geburtstag dort gefeiert. Immer wenn ich dorthin gehe, fühlt es sich an, wie Nachhause zu kommen zu einem Ort, der bleibt. Wo im Gegensatz zum Leben wenig Veränderung stattfindet. Wo man sich wohl fühlen kann. Es ist eine Begegnungsstätte für viele verschiedene Menschen, Künstler und Musiker. Wo wäre der alternative Platz dafür? Soziale Kontakte tragen uns durchs Leben. Der Dschungel ist nicht groß, aber eine große Bereicherung für die Menschen, die dort seit so vielen Jahren zusammenkommen. Sicher lässt sich ein Weg finden, diesen kleinen, so bedeutenden Ort beizubehalten.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
15	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*„Der „Dschungel“ in Volkach ist ein wichtiger kultureller Ort wo sich viele inter- nationale Musiker*innen treffen und getroffen haben! Besonders in dieser schweren Zeit ist es um so wichtiger dass solche Orte wie der „Dschungel“ erhalten bleiben! Es ist eine kulturelle und soziale Oase für uns Künstler*innen sowie für die Zu-schauer*innen, und das schon seit so vielen Jahren! Im „Dschungel“ haben schon kulturell historische Konzerte stattgefunden, mit der Auflösung würden so viele Geschichten verloren gehen!!!* *Der „Dschungel“ muss weiterleben!!!“ Viele Grüße und viel Glück!!!*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.

16	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Hallo, hier spricht Mani Neumeier von GURU GURU, 69253 Heiligkreuzsteinach. Bitte sorgt fuer den Erhalt dieser kleinen aber wichtigen Geburtsstätte fuer Kultur. Die Jugendlichen sind dort auch besser aufgehoben als an einer Strassenecke mit Drogen. Solche Orte sind unschätzbar wichtig.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
17	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Für uns bietet der Dschungel in Volkach eine einmalige Möglichkeit, abseits des „Kommerziellen“ kulturschaffend aktiv werden zu können. Obwohl aus Schweinfurt stammend, findet sich bei uns keine vergleichbare Location. Der Stattbahnhof, in welchem wir seit seiner Gründung regelmäßig Skatecontests, Graffiticontest, HipHop-Jams, Ausstellungen und diverse Discos veranstaltet haben stellt für uns schon seit einigen Jahren keine Option mehr dar, dem nachzukommen, ohne gewinnorientiert kalkulieren zu müssen. Nicht ohne Grund nehmen wir den Weg von Schweinfurt nach Volkach in Kauf um nun schon seit einige Jahren dort unsere Veranstaltungsreihen zu organisieren. Dazu zählen bspw. der „Rootsyard“, „Dubyard“ sowie „Warriors in the Dance“, welche weitestgehend alle Facetten des Reggae wiederspiegeln. Zudem hat sich über mehrere Monate nun der „7InchClinch“ etabliert, zu dem auch diverse DJs aus Würzburg, Nürnberg, Erfurt, Berlin, … anreisen. Das Konzept dahinter besteht darin, dass mehrere DJs gegeneinander antreten um sich mit einem 20-minü-tigen Set, bestehend aus Singel-Vinyls, zu messen. Der Sieger bekommt einen Wanderpokal, welcher sich momentan in Augsburg befindet. Mit dem Verlust des Dschungels würde es sicherlich schwer werden diese Veranstaltungsreihe fortzusetzen. Desweiteren veranstalten wir regelmäßig die „Rumble in the Jungel“ HipHop Jam, welche, begonnen 2016, nun schon zum 6. Mal stattfand. Zu Gast waren neben lokalen Größen aus Schweinfurt, Volkach und Würzburg auch bekanntere Actz aus Berlin oder Nürnberg. Für mich persönlich ist der Dschungel eines der letzten „alternativen“ Kulturzentren in der näheren und weiteren Umgebung, welches sich der Kultur und nicht dem erwirtschaften von Gewinn verschreibt.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.

			Dafür möchte ich mich auch herzlichst bei Katja Ruck für das absolut unkomplizierte Miteinander bedanken, was heutzutage alles andere als selbstverständlich ist. *Die Schließung des Dschungels wäre nicht nur für Volkach ein herber Verlust, sondern für die ganze Region. Corona hat der Kultur und allen Kulturschaffenden extrem zu-gesetzt. Von daher sollte, meiner Meinung nach, auch das Städtchen Volkach um den Erhalt des Dschungels bemüht sein.*	
18	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Ich bin in Berlin wohnhaft und komme immer so gerne in den Dschungel, weil es ein toller Raum für das unbedingt notwendige „Urbane Leben“ ist. Kultur muss in diesen Zeiten erhalten und sogar gefördert werden. Diese Freiräume für alle kreativen und urbanen Köpfe sind nicht wegzudenken. Und wenn doch, malen die Pinsel bald nur noch Grau.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
19	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*My band The Scandals have had the pleasure of playing Der Dschungel in 2014 and 2015. Being a small band on our first trips overseas was an intimidating experience. On our first visit to Der Dschungel we were welcomed with open arms. The staff and community in Volkach made our shows some of the most memorable of the entire tour. This venue and meeting space is paramount to the community and it would be heartbreaking to not be able to visit again.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
20	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Als DJ habe ich schon in etlichen Clubs in etlichen Städten aufgelegt. Die Atmosphäre im Dschungel in Volkach habe ich dennoch als einzigartig erlebt. Das liegt zum einen an der originellen Aufmachung des Betriebs, aber vor allem an dem herzlichen und wertschätzenden und willkommen-heißenden Miteinander der Betreiber sowie der Gäste. Selten zuvor habe ich in einem deutschen Club (und dann auch noch im eher konservativen Unterfranken) eine derart kulturell offene Gemeinschaft vorgefunden. Angefangen mit den hochklassigen Kicker-Spielern über die*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen.

			avantgardistische Deko bis hin zu dem vielfältigen Veranstaltungsprogramm. *In meinen Augen ist der Dschungel in Volkach ein absolutes Unikat in der süd- deutschen Clublandschaft und verdient es allein schon als Begegnungsstätte für Menschen jedweden Hintergrunds aber auch als einzigartiger Raum für Kultur erhalten zu bleiben.*	Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
21	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Gerne schreibe ich ein paar Worte und Eindrücke die hoffentlich zum Erhalt dieser Stätte beitragen. Dass ist es nämlich in meinen Augen, eine Stätte des Miteinanders, ein Treffpunkt für Generationen, hier findet Austausch statt, man wird genommen wie man ist, genau dies ist es, was in unserer Gesellschaft fehlt! Hier zählt es nicht, Was du hast oder kannst, hier geht es darum wer du bist! Etwas, was dringend notwendig ist, dass dies viel mehr begreifen.* *So einen Ort der Begegnung, in welchem man egal welcher Konfession, Herkunft, sexuellen Orientierung etc. Einfach nur SEIN kann! (Faschisten natürlich ausgenommen) Ich habe tolle Momente hier erlebt, tolle Gespräche geführt, wahnsinnig geniale Musik erlebt und die Kicker Duelle suchen ihres gleichen! Ein Abriss und das damit verbundene Ende, ist wie ich meine das letzte was man in Betracht ziehen sollte. Vielmehr muss es Alternativen geben, Integration und vor allem Verständnis.* *Ich hoffe wirklich und halte alle Daumen die ich habe, dass hier Emphatisch und vor allem Fair gehandelt wird. Ja, Parkplätze haben sicherlich eine Notwendigkeit, aber wie bei allem Hat die Medaille eben zwei Seiten! Die Frage ist, was beendet man und was gibt man zurück? Kann eine Alternative geschaffen werden, kann der Dschungel weiter bestehen, kann er Integriert werden?*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
22	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*„Der Dschungel“ ist einer der wenigen Freiräume in Unterfranken, der (Sub-)Kultur ermöglicht und fördert. Lokale Bands ringen nach Auftrittsmöglichkeiten, was „Der Dschungel“ ermöglicht. Ich selbst war mit meiner aktuellen („Thin Ice“) und früheren („The Poor Devils“) Band im „Dschungel“ zu Gast und bin dafür sehr dankbar, da Live-Konzerte für junge, regionale Bands immer rarer werden – auch vor Corona – und ich immer eine sehr gute Zeit im „Dschungel“ hatte (auch als Besucher!), an die ich mich sehr gerne zurück erinnere.* *Es werden im „Dschungel“ nicht nur Bands gefördert, der „Dschungel“ ist auch* *ein Ort, an dem sich sowohl Jugendliche als auch Erwachsene treffen können, um Künstler*innen anzusehen und soziale Kontakte zu knüpfen.* *Da ich als Veranstalter des „Stäbruch Festivals“ und Gründer des Musikmagazins* *„AWAY FROM LIFE“* *die enorme kulturelle und soziale Wichtigkeit von Kulturorten wie „Der Dschungel“ einschätzen*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.

			kann, sage ich deutlich: „Der Dschungel“ muss bleiben!“	
23	Öffentlichkeit 2 Unterzeichner	02.02.2022	*Auch wenn wir nicht die häufigsten Stammgäste sind, wollen wir, dass der Dschungel bleibt. Einfach, weil wir uns dort zu jeder Zeit wohl fühlen. Wir denken, dass es neben den Mainstream-Tourismus-Locations in Volkach auch eine alternative Kultur geben muss. Einen Ort, an dem sich jeder willkommenen fühlen darf, einfach nur quatschen, ein Bier trinken, kickern, Musik hören oder Musik machen kann. Wir sind der Meinung, dass es neben dem „Erlebnis Weinland Mainschleife „auch eine Kultur geben muss, die Kreativität und Individualität Raum bietet. Eine Kultur, die Menschen, die nicht im Mainstream mitschwimmen wollen oder können eine Basis bietet - neben Weinproben, Häppchen essen und Drosselgasse-Feeling (das Genannte erachten wir in keinster Weise als negativ).* *Aber der Dschungel / Der Saustall / Die Bienenwabe / Das Miraculix / Die Neue Heimat / Das Backstage / Das Atmosphere und nochmal der Dschungel haben eine lange Tradition, waren/sind eine Institution in Volkach, die eine Daseinsberechtigung haben und bestehen bleiben müssen, weil es neben Weinkultur und Tourismus auch andere berechtigte Lebensformen gibt. Gerne unterstützen wir weitere Aktivitäten zum Erhalt des Dschungels.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
24	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Liebe Stadt Volkach,* *der Dschungel darf nicht verschwinden. Plätze, wie dieser Hort der Alternativ- kultur, sind rar gesät in der Provinz. Sogar für mich als Schweinfurter war und ist der Dschungel immer wieder ein Grund gewesen, nach Volkach zu fahren. Schon früher, als der Laden noch Neue Heimat hieß. Damals fuhren wir immer wieder zu den Sessions von verschiedensten Musikern nach Volkach oder später dann in Dschungel-Zeiten zu Punkrock-Konzerten. Erstaunlich wie Bands aus Schweden, Frankreich oder Amerika den Weg nach Volkach finden und damit ein bisschen internationales Flair in die Weinstadt bringen. Das wäre ohne den Dschungel nicht möglich, deshalb muss der charmante, kleine Laden bleiben. Bitte.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
25	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Hiermit möchte auch ich meinen Beitrag als Lebensgefährte der Wirtin, sowie als Dschungel - Mitrepresentant leisten. Jedoch ebenso als Künstler/Konzert - Veranstalter einerseits, als Kickerer der Kurbelfreunde andererseits, doch vor allem aber auch als Gast, der bis vor ein paar Jahren nicht einmal wusste, wie unvergleichlich dieses Etablissement mit all seinen charmanten Facetten zu Tage tritt.* *Mein Name ist Ramin Tabatabaee, geboren in Bad Kissingen, wohnhaft in Schweinfurt, mittler-*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen.

			weile jedoch auch regelmäßig in Volkach. Die Intention hinter meinem Appell, soll nicht der Zahl der bisherigen dienen. Als Gast war ich ab der ersten Sekunde gefangen im Bann dieses urbanen Gefühls, das dem Besuch unbekannterer Szene *- Treffpunkte in der weiter entfernten Großstadt ähnelt und mich durch seinen ehrlichen, aber vor allem positiven Charme komplett eingenommen hat.* *Ich möchte persönlich nicht auf alles eingehen was ich gerne anführen möchte, in welcher Art und Weise, der Dschungel in ihrer schönen und kultivierten Mainperle, eine unersetzbare Kultur- und Begegnungsstätte darstellt. Natürlich beschäftigt mich subjektiv dieses Geschäft auf diversen persönlichen Ebenen. Sei es, ein größtenteils auf Eis gelegtes Kultur- und Veranstaltungsgeschehen aufgrund der anhaltenden Maßnahmen.* *Oder als ursprünglicher Treffpunkt zum regelmäßig freitags stattfindenden Kicker-trainings der Kurbelfreunde Volkach. Diesen, gehöre ich als Auswärtiger ebenfalls nur an, durch eine unvergleichliche Atmosphäre im Dschungel, seinen deshalb über-wiegend unvoreingenommenen Gästen, vorallem aber durch diesen unbekümmerten freundschaftlichen, ja fast schon familiären Umgangston und - weise unserer Katja mit Anwesenden und Gästen. Aus Berichten früherer Jahre, kamen alle bisherig dort ansässigen Unternehmen nie ganz aus dem eigenen Schatten. Doch seit dieses Kon-zerthaus unter der Führung der aktuellen Pächterin steht, ist sogar im europäischen Ausland reger Austausch über dieses Kleine Geschäft in der Sommeracher Str. Durch das weitreichende und neu geplante Areal in direkter Nachbarschaft, ergeben sich mir persönlich in Theorie und Praxis keinerlei fragwürdigen Zusammenkünfte oder Berührungsängste, die gegen ein gesundes, respektvolles und achtsames Miteinander anzuführen wären.* *Sollte diese kulturelle Institution, welches sie wahrhaftig darstellt, jedoch irgendwann kein Teil mehr dieses Stadtbildes sein, verlieren dabei nicht nur der Dschungel und Angehörige, die Zahllosen Künstler von nah und fern, sondern auch diese schöne klei-ne Ortschaft hier im Fränkischen Herzen.* *Ein fröhliches und förderliches Miteinander, ist in schwierigen Zeiten mehr denn je benötigt und leider viel zu schwer aufrecht zu erhalten.* *Der Dschungel und alle die, wie auch immer, zu ihm stehen, vorallem aber für unsern Dschungel einstehen, begrüßen jederzeit einen regen kommunikativen Austausch aller Beteiligten, unabhängig was dem Austausch zugrunde liegt, um Missverständ-nissen und Befürchtungen bereits im Vorfeld zu begegnen, korrekt einzuordnen und dementsprechend vernünftig eine Umgangsweise zu ermitteln.*	Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.

			Ich muss jedoch noch anmerken, dass niemand von dem ich Selbst weiß, das Main-Quartier in jeglicher Form angreifen oder schlechte PR erzeugen möchte. *Wir als Dschungel Angehörige, ich denke ich darf das für alle die sich an diesem Appell beteiligt haben, sagen, sind in freudiger Erwartung gegenüber dem Bauvorhaben und gespannt, welche zielgerichteten kulturellen, musikalischen aber auch anderweitigen Freizeitangebote der Dschungel in Zukunft anbieten darf, kann und will.* *Deshalb appelliere ich mit meinem Aufruf zum Schutz der künstlerisch - kulturellen Einrichtung „Der Dschungel“ selbst und dem Erhalt des öffentlichen Raumes den* *„Der Dschungel“ als Begegnungsstätte aller Schichten, unabhängig von geschlechtlicher Ausrichtung oder Herkunft oder sonstigen Vorurteilen und Klassifizierungen, zu schützen!*	
26	Öffentlichkeit 1 Unterzeichner	02.02.2022	*Es sind in den letzten Jahren sowieso schon viel zu viele kleine Clubs und Veranstaltungsorte geschlossen oder verdrängt worden. Die Liste der originellen Treffpunkte für Subkulturen wird leider immer kleiner. Es wäre schade um jeden weiteren Ort der von dieser Liste gestrichen werden muss. Vor allem wenn es dabei darum geht, Fläche für einen Parkplatz zu schaffen.* *Erfahrungsgemäß wird bei Schließungen / Abriss oder sonstigen Aktionen leider keine Örtlichkeit als Alternative zur Verfügung gestellt und selbst wenn dann können diese meist nicht an den Charakter der verloren Location anknüpfen.* *Deshalb ist es äußerst wichtig, dass Venues wie zum Beispiel der Dschungel in Volkach erhaltene bleiben um eben auch nach der Pandemie wieder mit einem breiten Angebot für verschiedenste Zielgruppen da zu sein.*	Die Stimmen zum Erhalt der Kultureinrichtung werden zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen zur künftigen Neuordnung und Neubebauung des Areals geschaffen. Dies bedeutet nicht, dass alle auf dem Areal befindlichen Gebäude abgerissen werden. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Neubebauung darf allerdings nur im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zukunft des Dschungels ist durch den Bebauungsplan aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht gefährdet. Darüberhinausgehende Planungen und privatrechtliche Regelungen sind nicht Bestandteil des B-Planes.
27	Öffentlichkeit	04.02.2022	*Grundsätzlich begrüßen wir dieses Projekt ausdrücklich. Es bietet die Chance, in einer perfekten Lage ein neues Quartier in einer qualitätvollen und zukunftsgerichteten Art und Weise zu realisieren.* *Wir haben zwei Fragen/Einwände:* *1.* *Uns erscheint die vorgesehene Höhe von 4 bzw. sogar bis zu 5 Geschossen für die drei Bürobauten in im Baufeld MU 2 im Entwurf zum Flächennutzungsplan nicht angemessen. Die geplanten Gebäudehöhen lassen den ausdrücklich erklärten Bezug zur existierenden Bebauung und zur Maßstäblichkeit der Altstadt vermissen. Nicht zuletzt sind wir ganz konkret von diesen Bauhöhen am meisten betroffen.* *Nach unserem Kenntnisstand befinden sich die entsprechenden Flächen ohnehin noch nicht im Besitz des Investors/Bauherrn. Das bedeutet, daß diese Bauten nicht in naher Zukunft realisiert werden. Wir erwarten, daß die baurechtlichen*	Das Eikona-Gebäude hat ebenfalls 4 Geschosse, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Die Maßstäblichkeit orientiert sich bei 4 bis 5 Geschossen und maximalen Gebäudehöhen von 13 bzw. 16 Metern an den Firsthöhen der Umgebungsbebauung.

			Festlegungen, die jetzt im Bebauungsplan getroffen werden, die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 3 Geschosse begrenzen und sich am „hervorstechenden Neubau der Eikona AG“ orientieren werden. Ferner, daß es auch keine unterschiedlichen Gebäudehöhen geben wird. *2.* *Wie man den Unterlagen entnehmen kann, ist die gesamte Fläche, die für die Bürogebäude vorgesehen ist, „festgesetztes Überschwemmungsgebiet“ in einem HQ 100 bzw. HQ Extrem-Bereich. An zwei Stellen der Unterlagen wird darauf hingewiesen, daß weitergehende hydrogeologische Gutachten gefordert sind und es diese demzufolge auch geben muss, bevor der Bebauungspan genehmigungsfähig wird.* *Wenn die tiefer liegenden Flächen - das Baufeld MU 2 - wie geplant aufgefüllt und bebaut werden sollten, besteht die sehr wahrscheinliche Gefahr, daß unser Grundstück bei entsprechenden – und wie wir alle wissen – durchaus möglichen Hochwassersituationen überflutet wird.* *Wir bitten darum, daß ein entsprechendes Gutachten von der Stadt Volkach bzw. von dem Projektentwickler in Auftrag gegeben und veröffentlicht wird. Darüber hinaus empfehlen wir, die Senke nicht aufzufüllen, sondern die Gebäude, die innerhalb des für den Hochwasserschutz wertvollen Rückhalteraumes geplant sind, baulich auf diese natürlichen Rahmenbedingungen abzustimmen, z.B. durch Aufständerung. Ein Eingriff in die vorhandenen Hochwasserschutz-Gegebenheiten erscheint uns problematisch und riskant.*	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Gutachten wurde beauftragt und liegt mit Stand vom 14.07.2023 vor. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Bei einer Neubebauung der Grundstücke im Geltungsbereich müssen die Anforderungen an Gebäude im HQ 100 und HQ extrem erfüllt sein. Die Bestandsbebauung darf durch bauliche Veränderungen in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Grundlagen für eine mögliche Bebauung im Geltungsbereich. Die Ausgestaltung der baulichen Anlagen, Gebäude und Freianlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.