

# BOHL & COLL.

Rechtsanwälte

Bohl & Coll. Rechtsanwälte • Franz-Ludwig-Straße 9 • 97072 Würzburg

Große Kreisstadt Kitzingen  
Herrn Oberbürgermeister Stefan Güntner  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen									
N	25. AUG. 2021								
1	2	X	4	X	S				
ZWV	EB	ZK	R	U	M	ZA			
Termin						Gesamt			

Per Telefax vorab: 09321 20-2020

Würzburg, 20.08.2021

Unser Zeichen: 1217he/20Bo  
Sachbearbeiter: RA Johannes Bohl

Ihr Zeichen:  
Sachbearbeiter: Große Kreisstadt Kitzingen

...../. Große Kreisstadt Kitzingen  
wg. 6. Änderung B-Plan Nr. 52 "Fuchsgraben"

Sehr geehrte Damen und Herren,

für unsere Mandanten

1. [REDACTED] 97318 Kitzingen,
2. [REDACTED] 97318 Kitzingen,
3. [REDACTED] 97318 Kitzingen,
4. [REDACTED] 97318 Kitzingen,
5. [REDACTED] 97318 Kitzingen,
6. [REDACTED] 97318 Kitzingen,
7. [REDACTED] 97318 Kitzingen

Johannes Bohl \*  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Lehrbeauftragter an der FH Würzburg

Jörg Naumann  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Johannes Grell  
Rechtsanwalt  
Schwerpunkt: öffentliches Recht

Lars Wirth  
Rechtsanwalt  
Schwerpunkt: privates Baurecht

\* zugelassene Gütestelle nach dem  
Bayer. Schlichtungsgesetz

Die Rechtsanwälte der Kanzlei sind vertretungsberechtigt vor allen deutschen Gerichten (außer BGH in Zivilsachen) und dem Europäischen Gerichtshof.

E-Mail: info@ra-bohl.de  
Internet: www.ra-bohl.de

## Büro Würzburg:

Franz-Ludwig-Straße 9  
97072 Würzburg

Telefon: +49 (931) 79645-0  
Telefax: +49 (931) 79645-99  
E-Mail: wuerzburg@ra-bohl.de

Allgemeine Bürozeiten:  
Mo.-Do.: 8.00 – 12.00 und 14.00 – 17.00 Uhr  
Fr.: 8.00 – 12.00 und 14.00 – 16.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

## Zweigstelle Fulda:

Dr.-Weinzierl-Straße 13  
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336303  
Telefax: +49 (661) 9336356  
E-Mail: fulda@ra-bohl.de

Termine nur nach Vereinbarung

und

8. [REDACTED] 97318 Kitzingen,

erheben wir im Rahmen der frühen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB folgende

### **Einwendungen:**

Unsere Mandanten wenden sich im Kern gegen die geplante Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 2677/7, im Planentwurf als Teilgebiet „WA<sub>2</sub>“ bezeichnet.

#### **1. Rechtliche Betroffenheit unserer Mandanten**

Unsere Mandanten sind jeweils (teilweise gemeinschaftliche) Eigentümer der von Ihnen auch selbstbewohnten Anwesen unter den angeführten postalischen Adressen.

Das Grundstück Flur-Nr. 2677/7 ist im geltenden Bebauungsplan festgesetzt als Fläche für Stellplätze und Garagen, die die den Bewohnern des umgebenden Baufeldes (a) zugeordnet ist. Das Grundstück wird derzeit auch etwas mehr als zur Hälfte tatsächlich als privater Stellplatz genutzt, jedoch ohne Nutzungsberechtigung durch die Bewohner des umgebenden Baufeldes (a). Der übrige Teil ist eine unbebaute Grünfläche.

#### **2. Mängel des Planentwurfs**

Im Baufeld „WA<sub>2</sub>“ wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die benannte Abweichung besteht darin, dass die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf. Damit wird von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO abgewichen, obwohl § 22 Abs. 4 BauNVO nur die Abweichung von § 22 Abs. 1 BauNVO erlaubt. Damit wird (unzulässig) von Maßgaben der verschiedenen Bauweisen abgewichen, nicht aber (was zulässig wäre) von der Bauweise selbst.

Hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen wird auf Art. 6 BayBO verwiesen. Dieser „dynamische“ Verweis ist abzulehnen, weil sich damit die städtebauliche Konzeption der Veränderung durch den Gesetzgeber der Bauordnung ausliefert. So wurden die Abstands-

flächen erst mit Wirkung zum 01.02.2021 deutlich verkürzt. Auch für die Zukunft ist es möglich und auch zu erwarten, dass es hier Änderungen geben kann. Deshalb ist generell zu empfehlen, die im städtebaulichen Entwurf zugrunde gelegten Abstandsflächen auch im Bebauungsplan selbst konkret festzulegen (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

In der Kombination aus einer zugelassenen Gebäudelänge über 50 m, von drei Vollgeschossen und den verkürzten Abstandsflächen in der seit 01.02.2021 geltenden Fassung des Art. 6 BaBO könnte hier ein äußerst massiver Baukörper entstehen, der für die nähere Umgebung beispiellos ist, obwohl auch die östlich gelegenen bestehenden Wohnblocks und auch die Anwesen unserer Mandanten durchaus eine verdichtete Bebauung vorgeben.

Die Straße Unterer Fuchsgraben ist bislang eine Privatstraße und entlang des Baufeldes „WA<sub>2</sub>“ beengt. Sie bewältigt gerade einmal den Verkehr, der durch die südlich daran angrenzenden Anwesen unserer Mandanten bedingt ist. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung dieser Straße durch die neue Bebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 2677/7 muss unterbleiben, was letztlich dazu nötigt, im Bebauungsplan auch den ruhenden Verkehr konkret zu regeln. Sachgerecht wären hier Festsetzungen für eine Tiefgarage, deren Zufahrt über die Kaltensondheimer Straße oder allenfalls über den Winterleitenweg erfolgen muss.

Die Bebauung des Gebietes „WA<sub>2</sub>“ mit einem Wohnblock anstelle des bislang dort bestehenden Parkplatzes wird unter Ziff. 1.9.1.3 des Begründungsentwurfs wie folgt gerechtfertigt:

*„Bezahlbarer Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wurde in den vergangenen Jahren nicht mehr geschaffen, da die Förderungsbedingungen des Staates unzureichend waren. Geschosswohnungsbau ist fast ausschließlich in Händen von Bauträgern, die ausschließlich marktorientiert agieren. In der Stadt Kitzingen besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Familien und Einfachstwohnungen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, diesen Mängeln abzuhelpfen.“*

Abgesehen davon, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, die die Erreichung des Ziels der Schaffung „bezahlbaren“ Wohnraums für „Einfachstwohnungen“ sicherstellen, ist ohnehin in Zweifel zu ziehen, dass sich durch Private ohne gleichzeitige finanzielle staatliche Förderung dieser Wohnungstyp schaffen lässt. In der aktuellen Marktsituation würde das Ziel in erster Linie dadurch erreicht werden können, dass die Stadt Kitzingen selbst oder ein von ihr beherrschtes Wohnungsbauunternehmen als Bauherr auftritt.

Eine Festsetzung der hier zulässigen Zahl von Wohneinheiten erfolgt nicht. Gleichwohl ist

unseren Mandanten bekannt, dass konkret die Errichtung von 10 Wohneinheiten geplant ist, was nach den Festsetzungen jedenfalls als möglich erscheint und sogar noch überschritten werden könnte.

Der mit der Planung verbundene vollständige und ersatzlose Wegfall des derzeit vorhandenen Parkplatzes ist nicht hinzunehmen. Auch wenn die tatsächliche Umgebungsbebauung erheblich abweichend als im geltenden Bebauungsplan festgesetzt bebaut wurde, ist der Bedarf nach einer Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge in dem Bereich auch künftig weiter gegeben. Würde der Stellplatz ersatzlos wegfallen, müssten die dort abgestellten Fahrzeuge künftig ihren Platz im knappen öffentlichen Straßenraum suchen. Das wäre voraussichtlich mit Belästigungen für die Wohnbebauung durch Parksuchverkehr verbunden.

Zudem würde durch eine Bebauung des Grundstücks Flur Nr. 2677/7 mit einem Wohnblock mit 10 oder mehr Wohneinheiten zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen, der – um den öffentlichen Straßenraum zu schonen – nur durch Stellplätze auf dem Grundstück zu lösen sein darf. Dies liefe wohl auf die Errichtung einer Tiefgarage hinaus. Diese Frage sollte aber im Bebauungsplan selbst gelöst werden (schon im Hinblick auf die Lärmkonflikte durch eine Tiefgarageneinfahrt).

Der Planentwurf regelt die bestehenden Straßenverhältnisse in der Straße Unterer Fuchsgaben leider nicht. Hier wäre eine Einbeziehung geboten, um diese bislang als Privatstraße errichtete Straße in die öffentliche Baulast übernommen und so ausgebaut würde, dass künftig die Zufahrt durch Rettungsfahrzeuge durchgängig gewährleistet wird.

### **3. Fortgeltung der Einwendungen aus dem Schreiben vom 22.01.2021**

Die bereits mit Schreiben vom 22.01.2021 erhobenen Einwendungen unserer Mandanten gelten im Übrigen fort.

### **4. Weiterer Verfahrensverlauf**

Die Stellungnahmen und Einwendungen im Rahmen der frühen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind weder fristgebunden noch abschließend. Das gilt auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, wenn überobligatorisch die frühe Bürgerbeteiligung durchgeführt wird. Von daher bleibt die Erhebung weiterer Einwendungen uneinge-

schränkt vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

  
BOHL & COLL.  
Rechtsanwälte  
RA Bohl  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

# BOHL & COLL.

## Rechtsanwälte

Bohl & Coll. Rechtsanwälte • Franz-Ludwig-Straße 9 • 97072 Würzburg

Große Kreisstadt Kitzingen  
z.Hd. [REDACTED]  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

Eingegangen  
22. Jan. 2021  
Stadtbauamt

per Telefax: 09321/20-6403 96099

22.01.2021

Würzburg, 22.01.2021

-D AL 3

05661

Unser Zeichen: 1217he/20Bo  
Sachbearbeiter: RA Johannes Bohl

Ihr Zeichen: B-Plan Nr. 52  
Sachbearbeiter: [REDACTED]

[REDACTED], Große Kreisstadt Kitzingen  
wg. 6. Änderung B-Plan Nr. 52 "Fuchsgraben"

Sehr geehrter [REDACTED]

bereits mit Schreiben vom 15.01.2021 hatten wir die anwaltliche Vertretung der [REDACTED] der Eheleute [REDACTED] des [REDACTED] der Eheleute [REDACTED] der Eheleute [REDACTED] und der Eheleute [REDACTED] angezeigt und entsprechende Vollmacht vorgelegt.

Für die uns mit E-Mail vom 18.01.2021 zugeleiteten Unterlagen danken wir. Leider sind die Urunterlagen in Bezug auf die beabsichtigte Planänderung nicht sehr aussagekräftig. Lediglich die im Aufstellungsbeschluss beschriebenen Ziele und

**Johannes Bohl** \*  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Lehrbeauftragter an der FH Würzburg

**Jörg Naumann**  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Johannes Grell**  
Rechtsanwalt  
Schwerpunkt: öffentliches Recht

**Lars Wirth**  
Rechtsanwalt  
Schwerpunkt: privates Baurecht

**Ralph Wüst** (in Bürogemeinschaft)  
Rechtsanwalt und Wirtschaftsmediator (StW)  
Fachjournalist (fj)  
Lehrbeauftragter an der FH Würzburg

\* zugelassene Gütestelle nach dem  
Bayer. Schlichtungsgesetz

Die Rechtsanwälte der Kanzlei sind vertretungsberechtigt vor allen deutschen Gerichten (außer BGH in Zivilsachen) und dem Europäischen Gerichtshof.

E-Mail: info@ra-bohl.de  
Internet: www.ra-bohl.de

**Büro Würzburg:**  
Franz-Ludwig-Straße 9  
97072 Würzburg  
Telefon: +49 (931) 79645-0  
Telefax: +49 (931) 79645-99  
E-Mail: wuerzburg@ra-bohl.de

Allgemeine Bürozeiten:  
Mo.-Do.: 8.00 – 12.00 und 14.00 – 17.00 Uhr  
Fr.: 8.00 – 12.00 und 14.00 – 16.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Zweigstelle Fulda:**  
Dr.-Weinzierl-Straße 13  
36043 Fulda  
Telefon: +49 (661) 9336303  
Telefax: +49 (661) 9336356  
E-Mail: fulda@ra-bohl.de  
Termine nur nach Vereinbarung

22.01.2021

BOHL &amp; COLL. Rechtsanwälte

Seite 2

Zwecke der Planung lassen erahnen, welche konkrete Planungen sie verfolgen. Wir gehen im Weiteren davon aus, dass es sich hierbei um die „zur Einsicht vorgehaltenen Planunterlagen“ handelt, mithin weitergehende Planentwürfe Ihnen nicht vorliegen.

Die in der amtlichen Bekanntmachung vom 14.12.2020 über den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Fuchsgraben“ eingeräumte Frist zur Stellungnahme zur beabsichtigten Planänderung wird wahrgenommen. Dazu führen wir für unsere Mandanten, die sämtlich Eigentümer von selbstbewohnten Wohnhäusern in der Straße Unterer Fuchsgraben sind, aus:

Soweit für die Änderung des Bebauungsplans Anlass eine beabsichtigte Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 2677/7 mit 10 Wohneinheiten ist, treten unsere Mandanten dem entgegen. Dieses Grundstück ist im geltenden Bebauungsplan festgesetzt als Fläche für Stellplätze und Garagen, die die den Bewohnern des umgebenden Baufeldes (a) zugeordnet ist. Das Grundstück wird derzeit auch etwas mehr als zur Hälfte tatsächlich als privater Stellplatz genutzt, jedoch ohne Nutzungsberechtigung durch die Bewohner des umgebenden Baufeldes (a). Der übrige Teil ist eine unbebaute Grünfläche.

Auch wenn die tatsächliche Umgebungsbebauung anders als im geltenden Bebauungsplan festgesetzt bebaut wurde, ist der Bedarf nach einer Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge in dem Bereich weiter gegeben. Würde der Stellplatz ersatzlos wegfallen, so müssten die dort abgestellten Fahrzeuge künftig ihren Platz im knappen öffentlichen Straßenraum suchen. Das wäre voraussichtlich mit Belästigungen für die Wohnbebauung durch Parksuchverkehr verbunden.

Zudem würde durch eine Bebauung dieses Grundstücks mit 10 Wohneinheiten zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen, der – um den öffentlichen Straßenraum zu schonen – nur durch Stellplätze auf dem Grundstück zu lösen sein darf. Dies liefe wohl auf die Errichtung einer Tiefgarage hinaus.

Unsere Mandanten befürchten zudem, dass eine Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 2677/7 sehr mächtig wäre, wenn hierbei 10 Wohneinheiten geschaffen würden. Die bereits relativ gedrängte Bebauung durch die Reihenhäuser unserer Mandanten südlich der Straße Unterer Fuchsgraben bringt auf etwa gleicher Fläche 8 Wohneinheiten unter.

Soweit mit der Änderung des Bebauungsplans zugleich eine Anpassung an die tatsächliche Straßenführung und Bebauung beabsichtigt ist, ist dem zwar nicht zu widersprechen. Es

22.01.2021

BOHL &amp; COLL. Rechtsanwälte

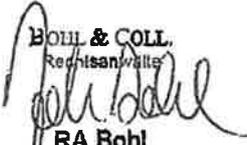
Seite 3

fragt sich aber, ob dies – angesichts des Bestandsschutzes der genehmigungskonform errichteten Gebäude – erforderlich ist. Dies alleine würde den Aufwand einer Planänderung jedenfalls nicht rechtfertigen.

Unsere Mandanten würden es aber begrüßen, wenn die Privatstraße, an der ihre Grundstücke liegen und die der Erschließung ihrer Grundstücke dient, ggf. so planerisch verbessert wird, dass diese künftig auch die Zufahrt durch Rettungsfahrzeuge durchgängig gewährleistet.

Für unsere Mandant bitten wir darum, uns frühzeitig konkrete Planentwürfe zuzuleiten. Wir kündigen schon jetzt an, dass unsere Mandanten im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB substantiierte Einwendungen erheben werden, wenn eine Planung betrieben wird, die nicht mit ihnen abgestimmt wurde oder die ihren Interessen zuwiderläuft.

Mit freundlichen Grüßen

  
BOHL & COLL.  
Rechtsanwälte  
RA Bohl  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



15.01.2021

BOHL &amp; COLL. Rechtsanwälte

Seite 2

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss, öffentlich bekanntgemacht am 19.12.2020, besteht bis zum 25.01.2021 die Gelegenheit zur frühzeitigen Äußerung zur Planung. Der Planentwurf ist jedoch leider nicht auf der Internetseite der Stadt Kitzingen zu finden. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Planungssicherstellungsgesetzes vom 20.06.2020 wäre es jedoch wünschenswert, wenn zur Vermeidung unnötiger Kontakte während der Dauer der Corona-Pandemie ein digitaler Zugang zu den Planinhalten eröffnet würde.

Wir bitten Sie daher, uns kurzfristig die zur Einsicht vorgehaltenen Planunterlagen auf elektronischem Wege (per E-Mail) zur Verfügung zu stellen, damit wir diese prüfen und auftragsgemäß dazu für unsere Mandanten eine Stellungnahme abgeben können.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

  
BOHL & COLL.  
Rechtsanwälte  
RA Bohl  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Anlage

- Vollmacht

## Vollmacht

**Zustellungen werden nur an  
die Bevollmächtigten erbeten!**

Der Rechtsanwaltskanzlei Bohl & Coll., Franz-Ludwig-Straße 8, 97072 Würzburg, wird hiermit in  
Sachen

 Große Kreisstadt Kitzingen

wegen

6. Änderung des B-Plans Nr. 52 „Fuchsgraben“

Vollmacht erteilt

1. zur Vertretung im Verwaltungsverfahren nach §§ 9 ff. VwVfG;
2. zur Vertretung im verwaltungsgerichtlichen Vorverfahren (§§ 68 ff. VwGO) und in Disziplinarsachen;
3. zur Prozessführung im Verwaltungsprozess in der ersten Instanz;
4. zur Einlegung, Zurücknahme oder Verzicht von Rechtsmitteln einschließlich Zulassungsanträgen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren;
5. zur Vertretung bei der Durchführung von Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes einschließlich diesbezüglicher Rechtsmittel und Zulassungsanträge;
6. zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art, soweit sie mit der oben bezeichneten Sache in Verbindung stehen;
7. zur Akteneinsicht in Personalakten und sonstige den Auftraggeber oder oben bezeichnete Sachen betreffende Akten bei Behörden;
8. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme einseitiger Willenserklärungen im Zusammenhang mit der oben genannten Angelegenheit;
9. zur Stellung von Strafanträgen und (auch gerichtlicher) Geltendmachung zivilrechtlicher Ansprüche, soweit sie mit der oben genannten Angelegenheit in Verbindung stehen.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf gerichtliche und außergerichtliche Kostenfestsetzungs- und Vollstreckungsverfahren. Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen.

Soweit dies mit der vorgenannten Angelegenheit in Verbindung steht, werden die den Auftraggeber behandelnden Ärzte gegenüber der Auftragnehmerin von der ärztlichen Schweigepflicht befreit.

Hinweise nach § 2 DL-InfoV: Die Informationen nach § 2 Abs. 1 DL-InfoV sind vollständig abrufbar im Internet unter [www.ra-bohl.de/dl.html#dl-InfoV.html](http://www.ra-bohl.de/dl.html#dl-InfoV.html).

Würzburg, *29.12.20*  
.....

  
(Mandant)



[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 21. Juli 2021 12:30  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** WG: Bebauungsplanänderung Nr. 52 Fuchsgraben zum Wohngebiet

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Hallo [REDACTED]

wie besprochen die Mail unten anbei mit der Bitte um Weiterleitung an das Planungsbüro und Beachtung im Verfahren.

Danke!

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
*Sachgebietsleitung Stadtplanung*



Stadt Kitzingen  
Stadtbauamt  
Sachgebiet Stadtplanung  
Schulhof 2  
Postanschrift:  
Kaiserstr. 13/15  
97318 Kitzingen

Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Internet: [REDACTED]



**Von:** Güntner, Stefan <stefan.guentner@stadt-kitzingen.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 21. Juli 2021 08:17  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** WG: Bebauungsplanänderung Nr. 52 Fuchsgraben zum Wohngebiet

Unten stehende Mail zur Kenntnis.

Beste Grüße,

Stefan Güntner  
Oberbürgermeister

Stadt Kitzingen  
Kaiserstr. 13/15  
97318 Kitzingen  
Telefon: +49 (9321) 20 1000  
Telefax: +49 (9321) 20 2020  
[stefan.guentner@stadt-kitzingen.de](mailto:stefan.guentner@stadt-kitzingen.de)  
[www.kitzingen.info](http://www.kitzingen.info)

Von [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 20. Juli 2021 15:46

An: Güntner, Stefan <[stefan.guentner@stadt-kitzingen.de](mailto:stefan.guentner@stadt-kitzingen.de)>

Cc: Graumann, Oliver <[oliver.graumann@stadt-kitzingen.de](mailto:oliver.graumann@stadt-kitzingen.de)>; Rathaus <[rathaus@stadt-kitzingen.de](mailto:rathaus@stadt-kitzingen.de)>; Grötsch, Nina <[Stadtrat.Groetsch@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Groetsch@stadt-kitzingen.de)>; Küntzer, Stephan <[Stadtrat.Kuentzer@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Kuentzer@stadt-kitzingen.de)>; Moser, Andreas <[Stadtrat.Moser@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Moser@stadt-kitzingen.de)>; Rank, Thomas <[Stadtrat.Rank@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Rank@stadt-kitzingen.de)>; Schwab, Gertrud <[Stadtrat.Schwab@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Schwab@stadt-kitzingen.de)>; Stocker, Hiltrud <[Stadtrat.Stocker@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Stocker@stadt-kitzingen.de)>; Endres-Paul, Brigitte <[Stadtrat.Endres-Paul@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Endres-Paul@stadt-kitzingen.de)>; Glos, Astrid <[Stadtrat.Glos@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Glos@stadt-kitzingen.de)>; Heisel, Klaus <[Stadtrat.Heisel@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Heisel@stadt-kitzingen.de)>; Freitag, Manfred <[Stadtrat.Freitag@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Freitag@stadt-kitzingen.de)>; Pfeiffle, Uwe <[Stadtrat.Pfeiffle@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Pfeiffle@stadt-kitzingen.de)>; Schmidt, Andrea <[Stadtrat.Schmidt@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Schmidt@stadt-kitzingen.de)>; Vierrether, Walter <[Stadtrat.Vierrether@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Vierrether@stadt-kitzingen.de)>; May, Werner <[Stadtrat.May@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.May@stadt-kitzingen.de)>; Christof, Klaus <[Stadtrat.Christof@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Christof@stadt-kitzingen.de)>; Popp, Wolfgang <[Stadtrat.Popp@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Popp@stadt-kitzingen.de)>; Pauluhn, Jens <[Stadtrat.Pauluhn@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Pauluhn@stadt-kitzingen.de)>; Tröge, Bianca <[Stadtrat.Troege@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Troege@stadt-kitzingen.de)>; Hartmann, Uwe <[Stadtrat.Hartmann@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Hartmann@stadt-kitzingen.de)>; Markert, Timo <[Stadtrat.Markert@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Markert@stadt-kitzingen.de)>; Stemplowski, Sabrina <[Stadtrat.Stemplowski@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Stemplowski@stadt-kitzingen.de)>; Paul, Manfred <[Stadtrat.Paul@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Paul@stadt-kitzingen.de)>; Volk, Tobias <[Stadtrat.Volk@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Volk@stadt-kitzingen.de)>; [stadtrat.wittmann@stadt-kitzingen.de](mailto:stadtrat.wittmann@stadt-kitzingen.de); Büttner, Christa <[Stadtrat.Buettner@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Buettner@stadt-kitzingen.de)>; Kramer-Grünwald, Gisela <[Stadtrat.Kramer-Gruenwald@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Kramer-Gruenwald@stadt-kitzingen.de)>; Sanzenbacher, Klaus <[Stadtrat.Sanzenbacher@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Sanzenbacher@stadt-kitzingen.de)>; Müller, Siegfried <[Stadtrat.Mueller@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Mueller@stadt-kitzingen.de)>; Goldbach, Lars <[Stadtrat.Goldbach@stadt-kitzingen.de](mailto:Stadtrat.Goldbach@stadt-kitzingen.de)>

Betreff: Bebauungsplanänderung Nr. 52 Fuchsgraben zum Wohngebiet

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Güntner,  
sehr geehrter Herr Graumann,  
sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,

ich freue mich über die Entwicklung der Stadt Kitzingen und befürworte die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 im Bereich Fuchsgraben / Kaltensondheimer Straße.

In Rücksprache mit der Handwerkskammer für Unterfranken, bitte ich darum, bei der Änderung des Bebauungsplanes alle notwendigen und relevanten Maßnahmen zur Erhaltung und Fortführung der Existenz der Firma Fessler & Sohn GmbH an Ihrem eingemessenen Standort, Kaltensondheimer Straße 63, zu berücksichtigen und ggf. im Bebauungsplan dementsprechend mit aufzunehmen.

**Von:**  
**Gesendet:**  
**An:**  
**Cc:**  
**Betreff:**

Freitag, 6. August 2021 08:23  
Bautechnik-KIRCHNER

BL-49-2021: BPlan "Fuchsgraben" der Stadt Kitzingen

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu Ihrer Anfrage teilen wir mit:

### ÖPNV

Der Landkreis Kitzingen hat als Aufgabenträger im ÖPNV keine Einwände bzgl. o.g. Vorhaben, da die Vorgaben des Nahverkehrsplanes eingehalten sind.

### Kommunale Abfallentsorgung

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.
3. Die Verkehrsflächen sind so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Behälterstandplätze durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.
4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.

5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RAST 06).

6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.

7. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.

8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:

Wendekreis / Wendeschleife

- Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge
- Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 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 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.

### Gesundheitsamt

Nach Zugang und Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus umwelthygienischer Sicht keine Einwände gegen die Planungen bestehen.

Wie aus der Planskizze und dem Unterpunkt 1.9.6 *Erschließung* aus der Begründung nachvollziehbar hervorgeht, können die neuen Parzellen an die bereits bestehende Infrastruktur (Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung) angebunden werden.

### Kindergartenaufsicht

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt weiteren Wohnraum an der Kaltensondheimer Straße zu schaffen und dadurch ungenutzte Grundstücke einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die Bedarfssituation im Hinblick auf notwendige Betreuungsplätze in Kindertageseinrichtungen ist in der Stadt Kitzingen bereits seit geraumer Zeit recht angespannt. So bemüht sich die Stadt aktuell besonders, bestehende Kindertageseinrichtungen um weitere Betreuungsplätze erweitern zu können. Aufgrund der baulichen Situation vieler Kindertageseinrichtungen ist eine Erweiterung jedoch ohne Weiteres oftmals nicht möglich und freie Bauflächen sind im Stadtgebiet nur schwer auszumachen. Auch wenn sich die Betreuungsplatzsituation durch diese

im Gesamtkontext nur marginale Änderung nicht wesentlich verschärfen sollte, darf überdies nicht vergessen werden, dass gerade die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Einfachstwohnungen für Familien mit geringerem Einkommen attraktiv wird. Daher sollten die stadtteilbezogenen Kindertageseinrichtungen, die dann u. U. auch ohne eigenen PKW zu erreichen wären, entsprechend Betreuungsplätze vorhalten können, was wiederum Einfluss in die Bedarfsplanung finden muss. Daher ist die örtliche Bedarfsplanung und Ausbauplanung von Kinderbetreuungsangeboten entsprechend anzupassen.

Vor diesem Hintergrund bestehen seitens der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen im Landkreis Kitzingen gegen die vorgenannte Bauleitplanung keine Einwände. Die örtliche Bedarfsplanung ist, wie bereits oben schon erwähnt, auf die neuen Gegebenheiten entsprechend anzupassen und fortzuführen.

#### Immissionsschutz

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht ausgeführt. Eine Stellungnahme ist deshalb nicht verfasst.

Allgemein empfehlen wir:

Auf einen ausreichenden Lärmschutz, insbesondere zur Kaltensondheimer Straße, sollte geachtet werden. Wir empfehlen die Bauherren darauf hinzuweisen. Lärmsensible Nutzungen sollten abgewandt von der Lärmquelle angeordnet werden.

#### Untere Naturschutzbehörde

##### **Vorab zur Klärung:**

Wird von der Stadt Kitzingen auch von der Regierung von Unterfranken – Höhere Naturschutzbehörde, SG 51 – eine naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan eingeholt, gelten die Aussagen der Regierung, insb. zum Artenschutz, vorrangig.

##### **Vorbemerkung:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann das Vorhaben grundsätzlich mitgetragen werden. Deshalb wird hier, der Einfachheit halber, die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen im Grundsatz befürwortet. Es wird hier zum Bauleitplanverfahren „Fuchsgraben“ Stellung genommen.

##### **Beschreibung des Vorhabens sowie vorgelegte Unterlagen:**

Im Verfahren nach § 13a BauGB muss die Eingriffsregelung nicht angewendet werden, wenn die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eingehalten werden.

Diese Planung liegt der unteren Naturschutzbehörde zum ersten Mal vor.

Es sollen auf bereits überplanten Flächen neue Wohnbaugebiete erschlossen werden. Durch die Planung wird die Überbauung von Gehölzflächen (ca. 1100 m<sup>2</sup>) und von Grünflächen (ca. 1200 m<sup>2</sup>) ermöglicht.

Es liegt eine Begründung und die textlichen Festsetzungen vom 04.06.2021 vor. Des Weiteren liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.03.2021 vor.

##### **Zu beachten ist das besondere Artenschutzrecht - § 44 ff BNatSchG.**

Durch diese Bauleitplanung zur Innenentwicklung wird aus artenschutzrechtlicher Sicht das Artenschutzrecht berührt. Auch bei einem Bauleitplan zur Innenentwicklung muss der § 44 BNatSchG beachtet werden. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden mit o.g. Fachbeitrag abgeprüft. Die darin enthaltenen Vorgaben sind in die Festsetzungen (Punkt 7.10) und E. Anmerkungen eingeflossen. Diese Vorgaben sind zu beachten.

Da der Abriss der alten Gebäude jedoch bereits vollzogen ist, sind diese auch insoweit wieder hinfällig.

#### Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Es bestehen keine Einwände.

Hinweis: Bei der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

## Bodenschutzbehörde

Die betroffenen Flurstücke 2677/7, 2736/2 und 3637/51 der Gemarkung Kitzingen sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Dies schließt aber nicht aus, dass bei Tiefbauarbeiten bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden. Über die Art der gewerblichen oder industriellen Vornutzung sind in der Begründung zum Bebauungsplan keine Angaben enthalten.

Wie unter Punkt 2.1 - wasserwirtschaftliche Belange - genannt, sind Aushubarbeiten von einem Sachverständigen zu begleiten und bei Auffälligkeiten das LRA und WWA umgehend zu informieren.

## Allgemeine Hinweise

§ 30 BauGB setzt als Kennzeichen eines qualifizierten Bebauungsplans eine überbaubare Grundstücksfläche fest. In § 23 BauNVO ist die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Maßgeblich sind Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen. Im westlichen Teil des Bebauungsplans fehlen diese Angaben.

Das Stadtbauamt Kitzingen und die betroffenen Mitarbeiter des Landratsamts erhalten CC.

Mit besten Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Tel:

Fax:

E-Mail:



**Landratsamt Kitzingen**

Kaiserstraße 4  
97318 Kitzingen

Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur elektronischen Kommunikation

**A H A + L – Abstand, Hygiene, Alltagsmaske und Lüften – Und ALLE machen mit**



**Think before print !**

Sie sparen pro Seite 15g Holz, 260ml Wasser, 5g CO<sub>2</sub> und 0,054 kWh Energie, wenn Sie diese E-Mail nicht ausdrucken!



**Freiwillige  
Feuerwehr  
Stadt Kitzingen**

Freiwillige Feuerwehr Stadt Kitzingen · Landwehrstr. 21 · 97318 Kitzingen

Landwehrstraße 21  
97318 Kitzingen  
Tel. 093 21 / 1355-0  
Fax 093 21 / 1355-20

**Bautechnik KIRCHNER**  
z. Hd. [REDACTED]  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach



21.07.2021

**6. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsgraben“ in der Stadt Kitzingen, mit Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen, Ldkr. Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken (Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB; Bebauungsplan der Innenentwicklung) -frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

Sehr geehrte [REDACTED]

bezugnehmend zu Ihrem Schreiben vom 10.07.2021, nehme ich wie folgt Stellung:

1. Brandschutz

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen auf dem Grundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungszwecke gewährleistet sein. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen Zu- und Durchgänge sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen. Diese Flächen müssen für eine Achslast von mind. 12 Tonnen ausgelegt sein, Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen.

Sollen Zufahrten in das Gewerbegebiet mit Sperrvorrichtungen, wie Pfosten, Ketten, Schranken, Toren etc. versehen werden, so müssen diese Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschränkeldepot, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Vorhängeschlösser dürfen nur mit einer Bügeldicke bis zu maximal 5 mm verwendet werden.

2. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage

Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein. Hierzu ist die bestehende Hydrantenleitung mit Überflurhydranten in ausreichender Zahl und Dimensionierung auszustatten. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt 405 geregelt.

Mit freundlichen Grüßen



II. Zum Akt –FFW–

# REGIERUNG VON UNTERFRANKEN



Regierung von Unterfranken · 97064 Würzburg

Per E-Mail ([mail@bautechnik-Kirchner.de](mailto:mail@bautechnik-Kirchner.de))

Bautechnik Kirchner  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach

• Bautechnik - Kirchner •  
Planungsbüro für Bauwesen

04. Aug. 2021

Eingegangen

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom  
SB/DHe  
10.07.2021

Unser Zeichen (bitte angeben)  
SachbearbeiterIn/Sachbearbeiter  
24-8314.1304-2-37-2

Telefon (09 31)

Telefax (09 31)

Zi.-Nr.

Datum

380-2288

H294

04.08.2021

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ mit Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes, Stadt Kitzingen Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kitzingen beabsichtigt mit vorliegender Bebauungsplanänderung die Schaffung von Wohnraum auf zwei Grundstücken im Innenbereich. Auf der Fl.Nr. 2735/2 sollen nach Abriss der bisherigen Gewerbebrache acht Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entstehen. Auf der Fl.Nr. 2677/7, die bisher als Parkfläche und Wiese genutzt ist, soll sozialer Wohnungsbau entstehen. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt dagegen in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange nach Prüfung im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) keine Einwendungen.

#### Postfachadresse

Regierung von Unterfranken  
Postfach 63 49  
97013 Würzburg

Bankverbindung  
BIC: BYLADE33  
IBAN: DE7570060000001190315

#### Hausadresse

Regierung von Unterfranken  
Peterplatz 9  
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5  
Haltestelle Neubaustraße

#### Dienstgebäude

H = Peterplatz 9  
S = Stephanstraße 2  
G = Georg-Eydel-Str. 13  
A = Albert-Einstein-Str. 1  
Hö = Hörleingasse 1  
AN = Alfred-Nobel-Str. 20

#### Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22

E-Mail  
[poststelle@reg-ufv.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufv.bayern.de)  
Internet  
<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

#### Sie erreichen uns in den Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr  
13:30 - 16:00 Uhr  
Fr 8:30 - 12:00 Uhr  
oder nach telefonischer Vereinbarung

Das Vorhaben entspricht vielmehr den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung (Z 3.2 LEP und B II Z 2.3 RP 2).

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

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: [poststelle@reg-ufr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A solid black rectangular box used to redact the signature of the official.



WWA Aschaffenburg - Postfach 11 02 63 - 63718 Aschaffenburg

Per E-Mail:  
Bautechnik-KIRCHNER  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach

Ihre Nachricht  
10.07.2021  
SB/DHe

Unser Zeichen  
5-4622-KT141-24162/2021

Bearbeitung

Datum  
30.08.2021

Stadt Kitzingen / 6. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsgraben“;  
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorgelegten Planung (Allgemeines Wohngebiet / WA / Gesamtfläche: rd. 0,6 ha)  
nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt 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.

Bei der Ausweisung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass bei hohen



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

Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Der Anschluss an das Ortsnetz ist mit dem Wasserversorger (LKW Kitzingen) abzustimmen.

2. **Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz:** Das Baugebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Dies entspricht nicht den Anforderungen nach § 55 (2) WHG. Grundsätzlich soll nach § 55 (2) WHG die abwassermäßige Erschließung im Trennsystem vorgenommen werden. Die Beibehaltung des Mischsystems ist zu begründen. Aufgrund der relativen Nähe zum Eherieder Mühlbach (Entfernung rd. 50 m) wäre ein Trennsystem vorstellbar.

Das anfallende Abwasser wird durch die Kläranlage Kitzingen gereinigt. Es wird damit eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserbeseitigung sichergestellt.

Bei der Erschließung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (z. B. Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser, auch aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Bei der abwassertechnischen Erschließung 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 Flächenumfang, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist.

3. **Umgang mit Niederschlagswasser:** Im Planbereich anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser sollte ortsnah versickert werden. Der Versiegelungsgrad sollte auf das notwendige Maß minimiert werden. Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser sollte nicht mit häuslichem Abwasser vermischt und nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet 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 (s. a. Begründung und Hinweise des Bebauungsplans).

Sollte ein Trennsystem gewählt werden, so wäre 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 wäre das aktuelle Regelwerk zugrunde zu legen.

Handelt es sich um eine Einleitung mit Erlaubnispflicht, wären 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 wären 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  $\geq 50 \text{ m}^2$  ohne Behandlungsmaßnahmen wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Der Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dacheindeckungen kann nur mit entsprechender Beschichtung zugestimmt werden.

- 4. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen:** Im Planbereich sind uns weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfad es Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

Das Landratsamt Kitzingen (Wasserrecht) erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

A solid black rectangular box used to redact the signature of the official.



 Staatliches Bauamt Würzburg  
Postfach 55 20 • 97005 Würzburg

**Bautechnik Kirchner  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach**



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
SB/DHe  
10.07.2021

Unser Zeichen  
S32-46220-25411

Bearbeiter

Würzburg, 18.08.2021

**6. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsgraben“ in der Stadt Kitzingen, mit Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen, Ldkr. Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken (Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB; Bebauungsplan Innenentwicklung) frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir stimmen unter folgender Bedingung zu:

**1.1 Emissionen/Straßenverkehrslärm**

Auf die von der Staatsstraße 2272 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. 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. BlmschV).

**Amtesitz**  
Staatliches Bauamt Würzburg  
Postfach 5520 97005 Würzburg  
Weißenburgstr. 6 97082 Würzburg  
☎ 0931-392-00  
☎ 0931-392-2777

**Dienstgebäude**  
Kroatengasse 4-8  
97070 Würzburg

**E-Mail und Internet**  
poststelle@stbawue.bayern.de  
www.stbawue.bayern.de

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

#### 1.2 Sicht

Gemäß der 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 Fahrhahnoberkante der Straße, überschritten wird.

Wir bitten um Ergänzung eines Sichtfeldes mit einer Schenkellänge von 3 m / 70 m im Lageplan.

#### 1.3 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.

#### 1.4 Allgemein:

Das StBA Würzburg beabsichtigt, die St 2272 Kaltensondheimer Str. gemeinsam mit der Stadt KT auszubauen. Hierbei soll eine Geh- und Radwegführung berücksichtigt werden.

Schon heute werden viele Fahrzeuge entlang der Kaltensondheimer Str. geparkt. Mit dem Bebauungsplan entfällt ein aktuell als Parkfläche genutztes Grundstück. Im Bebauungsplan ist nicht aufgezeigt, wo hierfür zukünftig Ersatz geschaffen wird. Wir bitten dies zu überdenken und Ersatzflächen zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen



**Von:**  
**Gesendet:**  
**An:**  
**Betreff:**

Donnerstag, 12. August 2021 12:57  
Bautechnik-KIRCHNER;  
Stellungnahme zur 6. Änderung im Bebauungsplan - Fuchsgraben



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kitzingen plant die 6. Änderung des Bebauungsplans „Fuchsgraben“. Als Trägerin öffentlicher Belange i.S.v. § 4 BauGB äußern wir uns wie folgt zu diesem Vorhaben:

Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass es eine Beeinträchtigung des bereits ansässigen Gewerbes durch das Planvorhaben zu vermeiden gilt.

Freundliche Grüße



Handwerkskammer für Unterfranken  
Postfach 58 04 - 97008 Würzburg

Bautechnik-KIRCHNER  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach



**Unternehmensberatung  
Betriebswirtschaft**

Ihr Ansprechpartner:



22. Juli 2021

## **6. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsgraben“ mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 10.07.2021 zur öffentlichen Auslegung und frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsgrube“ und 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen.

Nach Durchsicht der Planungsunterlagen ergeben sich, aus Sicht der Handwerkswirtschaft, folgende kritische Anmerkungen:

Die Planung sieht vor, dass auf den Flächen ein WA-Gebiet mit entsprechender privatwirtschaftlicher Wohnbebauung entstehen soll. Dieses Vorhaben sehen wir als äußerst bedenklich hinsichtlich der Existenz des dort benachbarten Dachdeckerbetriebes. Aus den Planungen sind sowohl aus immissions- und emissionsschutzrechtlicher Sicht zukünftige Probleme für den Handwerksbetrieb zu erwarten. Die heranrückende Wohnbebauung darf die Existenz und Entwicklungsmöglichkeit dieses Handwerksbetriebes nicht einschränken.

Nach Rücksprache mit dem betreffenden Betrieb fordern wir daher, dass die Planungen zu keiner derartigen emissionsschutzrechtlichen Einschränkung (TA Lärm, TA Luft) und Beeinträchtigung des bestehenden und bereits genehmigten Betriebes führen darf. Dies gilt auch für dessen betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Handwerkskammer für Unterfranken bittet daher ausdrücklich um Prüfung der Planungen im Hinblick der geschilderten Anregungen.

Freundliche Grüße  
**Handwerkskammer für Unterfranken**



Handwerkskammer  
für Unterfranken  
Rennweger Ring 3  
97070 Würzburg  
www.hwk-ulr.de

Präsident:  
Walter Heußlein

Hauptgeschäftsführer:  
Ludwig Paul

VR-Bank  
Würzburg

IBAN DE16 7909 0000 0000 0591 02  
BIC (Swift-Code) GENODEF1WU1

Sparkasse Mainfranken  
Würzburg

IBAN DE42 7905 0000 0042 0037 80  
BIC (Swift-Code) BYLADEM1SWU

Hauptverwaltung  
und  
Bildungsstätten  
zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001:2015



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Schürerstr. 9a, 97080 Würzburg

Bautechnik - KIRCHNER  
Raiffeisenstr. 4  
97714 Oerlenbach



REFERENZEN SB/HDe, Schreiben vom 10.07.2021  
ANSPRECHPARTNER FRef PTI 14 [REDACTED]  
TELEFONNUMMER [REDACTED]  
DATUM 10.08.2021  
BETRIFFT Stadt Kitzingen  
6. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsgraben“ mit  
Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information zu den o. g. Maßnahmen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungs-  
berechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt,  
alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzuneh-  
men und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Flächennutzungs- und Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich  
gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan  
mit aufzunehmen:

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

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet  
bleiben.

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hausanschrift: Technik Niederlassung Süd, Schürerstr. 9a, 97080 Würzburg  
Postanschrift: Schürerstr. 9a, 97080 Würzburg  
Telefon: +49 921 18-0 | Telefax: +49 921 18-1119 | E-Mail: [info@telekom.de](mailto:info@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM

EMPFÄNGER

SEITE 2

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunfkabel.telekom.de/start.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse [REDACTED]

[REDACTED] bzw. über [REDACTED] zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Mit freundlichen Grüßen



N-ERGIE Netz GmbH • 90338 Nürnberg

Bautechnik - Kirchner  
Frau [REDACTED]  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach

Hausanschrift: Sandreuthstraße 21 • 90441 Nürnberg  
Telefon: 0911 802-02 • Telefax: 0911 802-17005

Kurt Humpfer  
**Abteilung Netzplanung**  
NNG-NP-IS hum  
AZ: ARB02202125009 + ARB02202125012

Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Internet: [www.n-ergie-netz.de](http://www.n-ergie-netz.de)

Nürnberg, 14. Juli 2021

**Bauleitplanung Stadt Kitzingen**

- 47. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 6. Änderung des Bebauungsplanes "Fuchsgraben"

**hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB**



Ihr Schreiben vom 10.07.2021  
Ihr Zeichen: SB/DHe

Sehr geehrte [REDACTED]

nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass in den Geltungsbereichen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes keine Leitungen oder Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie keine von uns betreuten Anlagen vorhanden oder geplant sind.

Vor Ort können sich aber weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Wir bedanken uns für die Einbindung in die Verfahren.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite [www.n-ergie-netz.de](http://www.n-ergie-netz.de).

Freundliche Grüße

**Ihre N-ERGIE Netz GmbH**

Das Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig und rechtsverbindlich.



LKW Kitzingen · Wörthstraße 5 · 97318 Kitzingen

Bautechnik Kirchner  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach



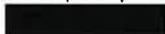
**Unsere Öffnungszeiten**

Mo / Di / Mi 7.00 – 16.15 Uhr  
Donnerstag 7.00 – 18.00 Uhr  
Freitag 7.00 – 12.30 Uhr

**Licht-, Kraft- und Wasserwerke  
Kitzingen GmbH**

Wörthstraße 5  
97318 Kitzingen  
Telefon 09321 101-0  
Fax 09321 101-110  
www.lkw-kitzingen.de

Ihr Gesprächspartner



E-Mail



Durchwahl



Datum

06.08.2021



**6. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsgraben“ in der Stadt Kitzingen, mit  
Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen, Ldkr.  
Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken**

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB; Bebauungsplan der Innenentwicklung,  
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an  
der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Sehr geehrte 

vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zum o. g. Verfahren.

Seitens der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH werden folgende Anregungen zum  
oben genannten Bebauungsplan Nr. 6 vorgebracht.

- Der Energiebedarf der zukünftigen/bestehenden Anwesen wird über die vorhandene Netzstruktur „Strom, Trinkwasser und Erdgas“ in dem Planungsgebiet zur Verfügung gestellt.
- Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist auf den „Grundschutz“ beschränkt, gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405. Löschwasserleistungen, die über der hydraulischen Leistung des Leitungsnetzes hinausgehen, sind im Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sie sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.
- Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Hierfür sind keine geltenden Rechtsverordnungen zu berücksichtigen.

Seite 2 zum Schreiben vom 06.08.2021 an Bautechnik Kirchner

---

- Die einschlägigen Vorgaben und Vorschriften des VDE sowie die DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten und anzuwenden. Insbesondere das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist bei Ihren Planungsvorhaben zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus wären wir Ihnen dankbar, wenn wir frühzeitig zu einem Koordinierungsgespräch aller an der Baumaßnahme Beteiligten eingeladen würden, um im Bedarfsfall sich mit dem beteiligten Ingenieurbüro bzw. den anderen Versorgungsträgern abstimmen zu können.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH





FWF – Postfach 1140 – 97210 Uffenheim

Bautechnik Kirchner  
Sabrina Breun  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach

• Bautechnik - Kirchner •  
Planungsbüro für Bauwesen

15. Juli 2021

Eingegangen

Aktenzeichen  
20210714\_0005\_V01

Auskunft erteilt  
Mitarbeiter der Planauskunft

Telefon 09842 938-0

planauskunft@fernwasser-franken.de

Uffenheim, 14.07.2021

hier: **Ingenieurbüro Anfrage Bauleit- /Flächennutzungsplanung  
Kitzingen - 6. Änderung BebPlan "Fuchsgraben"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwasserversorgung Franken  
Fernwasserstraße 2  
97215 Uffenheim

(Dieses Anschreiben wurde automatisch aus der Online Planauskunft erstellt und trägt daher keine Unterschrift.)

Fernwasserversorgung Franken  
Fernwasserstraße 2  
97215 Uffenheim

Telefon 09842 938-0  
Telefax 09842 938-150

info@fernwasser-franken.de  
www.fernwasser-franken.de

Sparkasse im Landkreis  
Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim  
IBAN: DE 92 7625 1020 0620 0033 50  
BIC: BYLADEM1NEA





**Kitzingen**  
am Main

Stadt Kitzingen | Sachgebiet Bauverwaltung | Kaiserstr. 13/15 |  
97318 Kitzingen

**Stadt Kitzingen**  
**SG 61 - Stadtplanung**  
im Hause

Stadt Kitzingen  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen  
Telefon: 09321/ 20-0  
Fax: 09321/ 20-2020  
rathaus@stadt-kitzingen.de  
www.kitzingen.info

Kitzingen, 13.07.2021  
**6. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsraben“ mit  
Berichtigung des FNP (47. Änderung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des SG 60 gibt es gegen die Bebauungsplanänderung  
keine Bedenken.

Die neu entstehenden Bauplätze auf Fl.Nr. 2677/7 sind  
hinsichtlich der Beiträge zur Entwässerung neu zu berechnen,  
die geplante Erschließungsstraße auf Fl.Nr. 3735/2 muss der  
Stadt Kitzingen übereignet werden, wenn eine öffentliche  
Widmung vorgesehen ist.

mit freundlichen Grüßen



Sachgebietsleiter

Stadtverwaltung Kitzingen  
Stadtbauamt  
Kaiserstraße 13/15

Telefon:

E-Mail:

Sprechzeiten:  
Mo. - Di.: 08.00 bis 12.00 und  
14.00 bis 15.30 Uhr  
Mi.: 08.00 bis 12.00 Uhr  
Do.: 08.00 bis 12.00 und  
14.00 bis 17.00 Uhr  
Fr.: 08.00 bis 12.00 Uhr\*  
\*und nach Terminvereinbarung  
Wegen Corona beachten Sie bitte  
die aktuell geänderten  
Sprechzeiten.

Sparkasse Mainfranken Würzburg

IBAN DE19 7905 0000 0000 0020 30  
BIC BYLADEM1SWU

Volksbank-Raiffeisenbank Kitzingen

e. G.

IBAN DE74 7919 0000 0000 0130 05  
BIC GENODEF1KT1



# Regionaler Planungsverband Würzburg

Regionaler Planungsverband  
c/o Landratsamt Main-Spessart, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt

Bautechnik-KIRCHNER  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom SB/DHe 10.07.2021	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen [Redacted]	Tel. Fax E-Mail www.region-wuerzburg.de	[Redacted]	Marktplatz 8 97753 Karlstadt 08.08.2021
--	--	--	------------	---

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Fuchsgraben“ mit Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes, Stadt Kitzingen  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
Regionalplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kitzingen beabsichtigt mit vorliegender Bebauungsplanänderung die Schaffung von Wohnraum auf zwei Grundstücken im Innenbereich. Auf der Fl.Nr. 2735/2 sollen nach Abriss der bisherigen Gewerbebrache acht Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entstehen. Auf der Fl.Nr. 2677/7, die bisher als Parkfläche und Wiese genutzt ist, soll sozialer Wohnungsbau entstehen. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Regionale Planungsverband Würzburg erhebt dagegen, in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange, nach Prüfung im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nm. 3 und 4 BayLplG in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2), keine Einwendungen.

Das Vorhaben entspricht vielmehr den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung (Z 3.2 LEP und B II Z 2.3 RP 2).

Mit freundlichen Grüßen



Vorsitzende des Verbandes  
Sabine Sitter, Landrätin

Bankverbindung:  
IBAN: DE 08 79050000 0190006155  
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

[REDACTED]  
**Von:**

**Gesendet:**

**An:**

**Betreff:**

[REDACTED]  
Dienstag, 13. Juli 2021 09:59

Bautechnik-KIRCHNER

Beteiligung an der Bauleitplanung

**Betrifft:**

Stadt Kitzingen

BebP „Fuchsgraben“, 6. Änderung

FNP, 47. Änderung

Ihr Schreiben vom 10.07.2021

Ihr Az.: SB/DHe

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben **keinen Einwand**.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Regierung von Mittelfranken

- Luftamt Nordbayern -

Flughafenstraße 118

90411 Nürnberg

Tel.:

Fax:

E-Mail:

<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#). Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.



**PLEDOC**  
Ein Unternehmen der OGE

**Netzauskunft**

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

**Bautechnik-KIRCHNER**  
Sabrina Breun  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach

zuständig  
Durchwahl

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
SB/DHe	10.07.2021	PLEdoc	20210702419	14.07.2021

**6. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsgraben“ in der Stadt Kitzingen, mit Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen; Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

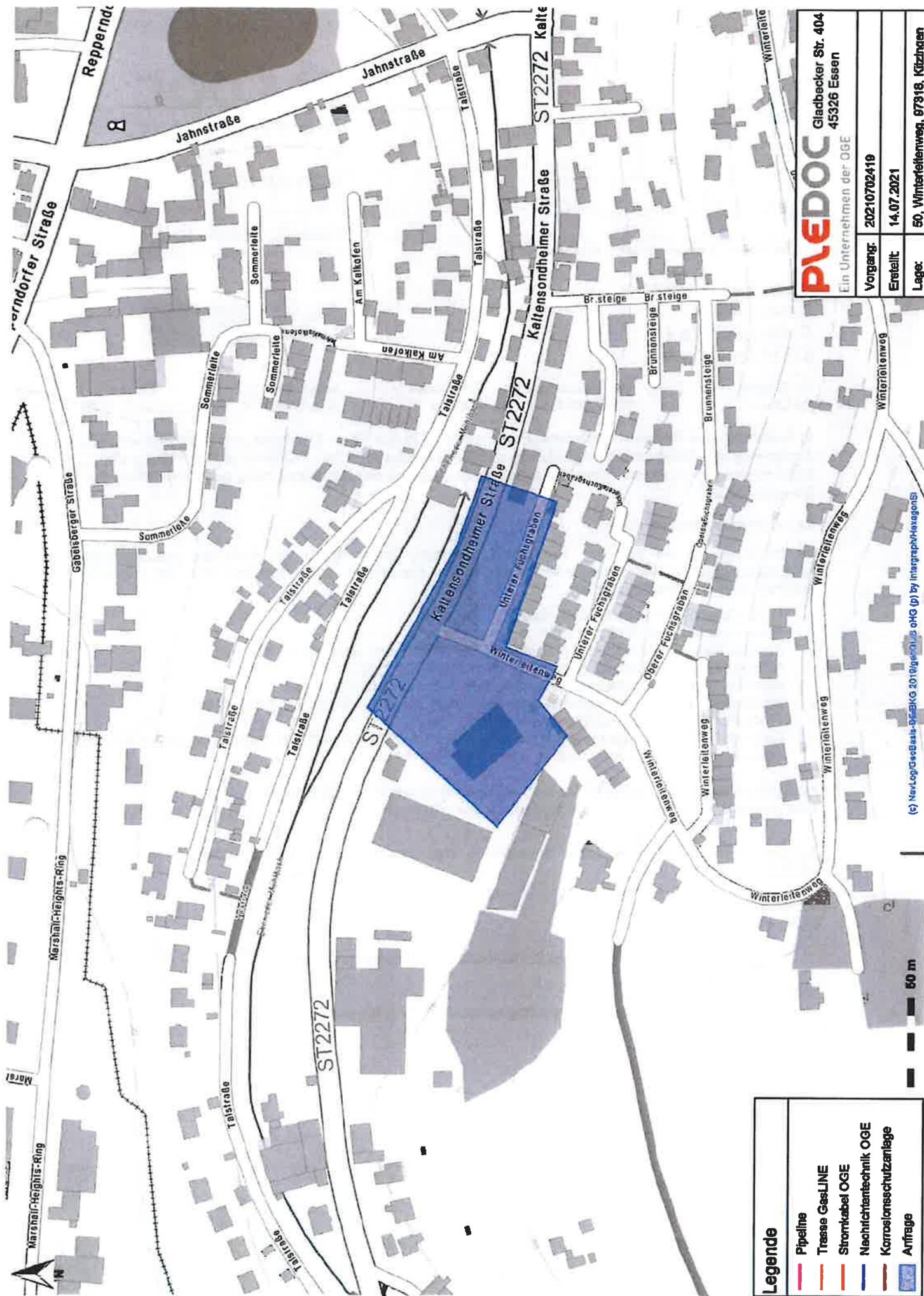
**Anlage(n)**  
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9884 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifikatsnummer  
50-0201 AU 0220





**PLEDOC**  
 Gladbacher Str. 404  
 45326 Essen  
 Ein Unternehmen der OGE

Vorgang:	20210702419
Erstellt:	14.07.2021
Lage:	50, Winterleitenweg, 97318, Kitzingen

Legende	
	Pipeline
	Trasse GasLINE
	Stromkabel OGE
	Nachrichtentechnik OGE
	Korrosionsschutzanlage
	Anfrage

(c) NavLog/GeoBase-DE/BKG 2019/GeoPlus oHG (G) by IntraGraph/Hexagon(S)

• Bautechnik - Kirchner •  
Planungsbüro für Bauwesen

22. Juli 2021

Eingegangen

**PLEDOC**

Ein Unternehmen der OGE

## Netzauskunft

Telefon 0201/36 59 - 0  
E-Mail [netzauskunft@pledoc.de](mailto:netzauskunft@pledoc.de)

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

**Bautechnik-KIRCHNER**

Sabrina Breun

Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

zuständig  
Durchwahl



Ihr Zeichen  
SB/DHe

Ihre Nachricht vom  
10.07.2021

Anfrage an  
FG

unser Zeichen  
20210702557

Datum  
15.07.2021

### **6. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsgraben“ in der Stadt Kitzingen, mit Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen; Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

#### **Anlage(n)**

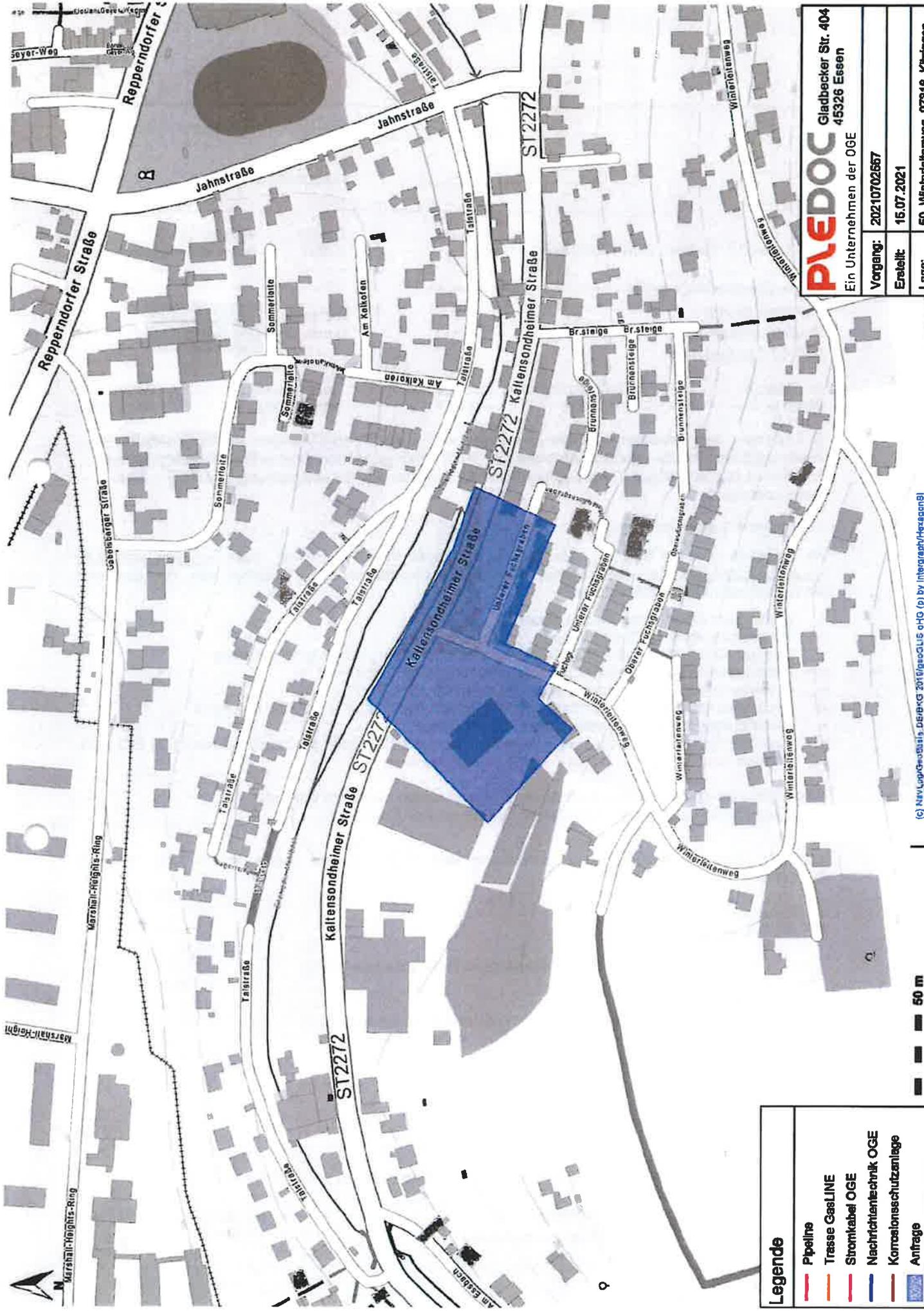
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: [www.pledoc.de](http://www.pledoc.de)  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9884 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifikatsnummer  
90-0001 AU 8020





**PLEDOC** Gladbecker Str. 404  
45326 Essen  
Ein Unternehmen der OGE

Vorgang:	20210702667
Erstellt:	15.07.2021
Lager:	50, Winterleitnerweg, 97316, Kitzingen

**Legende**

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

(c) NAVLopGeoBasis\_DE-REG 2016/geoCLIS oHG (p) by Intergraph/Hexagon8)



**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Fuchsgraben“ der Stadt Kitzingen, mit Berichtigung (47. Änderung) des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen, Ldkr. Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken**

**(Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB; Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

**Ihr Schreiben vom 10. Juli 2021 Ihr Zeichen: SB/ DHe**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an der Aufstellung der 1. Änderung des oben genannten 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 mit Berichtigung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes.

In Kitzingen und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich **keine** Versorgungsanlagen (Strom und GAS) unseres Unternehmens.

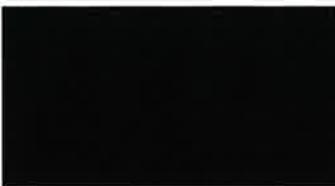
Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

Wir möchten Sie bitten, uns für **dieses Verfahren** aus Ihrem Verteiler zu streichen.

Allerdings möchten wir Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH



Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476

Geschäftsführer  
Dr. Joachim Kabs  
Robert Pflügl  
Peter Thomas

[REDACTED]

---

**Von:**

**Gesendet:**

**An:**

**Betreff:**

[REDACTED]  
Freitag, 20. August 2021 08:49

Bautechnik-KIRCHNER

6. Änderung d. BPL "Fuchsgraben" mit Berichtigung (47. Änderung) des FNP der Stadt Kitzingen

**6. Änderung d. BPL "Fuchsgraben" mit Berichtigung (47. Änderung) des FNP der Stadt Kitzingen**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte [REDACTED]

20.08.2021

das genannte Verfahren wurde in der Sitzung des Bau- und Agrarausschusses der Stadt Dettelbach vom 19.08.2021 behandelt.

Der Ausschuss stimmte zu, keine Einwendungen zu erheben, da keine Belange der Stadt Dettelbach betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**Stadt Dettelbach**

[REDACTED]

bauverwaltung@dettelbach.de

[REDACTED]

Luitpold-Baumann-Str. 1 | 97337 Dettelbach

[www.dettelbach.de](http://www.dettelbach.de)

**Dettelbach**

Stadt

Bankverbindungen:

Sparkasse Mainfranken Würzburg

IBAN: DE66 7905 0000 0042 0792 02 | SWIFT-BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Kitzingen eG

IBAN: DE54 7919 0000 0000 4050 51 | SWIFT-BIC GENODEF1KT1

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

**Von:**  
**Gesendet:**  
**An:**  
**Cc:**  
**Betreff:**

Mittwoch, 15. September 2021 15:44  
Bautechnik-KIRCHNER

Bebauungsplan "Fuchsgraben, 6. Änderung" mit Berichtigung des FNP (47. Änderung) der Stadt Kitzingen; Beteiligung als TöB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Ergebnis der gestrigen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses können wir Ihnen mitteilen, dass gegen den Bebauungsplan „Fuchsgraben, 6. Änderung“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes (47. Änderung) der Stadt Kitzingen keine Bedenken geäußert werden.

Sollten Sie zur Bestätigung noch einen Beschlussbuchauszug benötigen, lassen Sie es uns bitte wissen.

*Mit freundlichen Grüßen*



STADT OCHSENFURT  
Hauptstraße 39  
97199 Ochsenfurt



E-Mail: [REDACTED]  
Internet: [www.ochsenfurt.de](http://www.ochsenfurt.de)  
Facebook: [www.facebook.com/stadtochsenfurt](https://www.facebook.com/stadtochsenfurt)

Gemeinde Rödelsee | An den Kirchen 2 | 97348 Rödelsee | Germany

Bautechnik-Kirchner  
Planungsbüro für Bauwesen  
Raiffeisenstraße 4  
97714 Oerlenbach



Ihr Ansprechpartner:



Iphofen, 30.07.2021

Ihre Zeichen SB/DHe  
Ihre Nachricht vom 10.07.2021

Unser Zeichen  
(bei Antwort angeben)  
3/10-

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stadt Kitzingen  
6. Änderung des BBPl „Fuchsgraben“ mit Berichtigung (47. Änderung) des FNP der Stadt Kitzingen, Ldkr. Kitzingen, Regierungsbezirk Unterfranken**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Fuchsgraben“ mit Berichtigung (47. Änderung) des FNP der Stadt Kitzingen haben wir Kenntnis genommen.

Wir teilen mit, dass die Belange der Gemeinde Rödelsee nicht betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

