



**Stadt Kitzingen**

(Landkreis Kitzingen)

**Bebauungsplan Nr. 115  
"Einkaufen am Lochweg"  
mit  
9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32  
"Schwarzacher Straße Ost"**

**Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
sowie  
frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1  
BauGB**

## **Abwägungsvorlage**

**Bearbeitet und aufgestellt:**

30.03.2026

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**

Kühlenbergstraße 56

97078 Würzburg

Tel.: 09 31 / 2 50 48-0

Fax: 09 31 / 2 50 48-29

e-Mail: [info@ib-arz.de](mailto:info@ib-arz.de)

Internet: <http://www.ib-arz.de>

## **Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

### **Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

---

Die Stadt Kitzingen hat in der Sitzung vom 24.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan, mit Stand vom 18.09.2025 wurde in der Sitzung am 25.09.2025 durch den Stadtrat gebilligt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird die 60. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Unterlagen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ waren mit Stand vom 18.09.2025 gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.10.2025 bis 21.11.2025 auf der Homepage der Stadt Kitzingen sowie über die Verknüpfung des Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern einzusehen.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen lagen in diesem Zeitraum auch in der Stadtverwaltung Kitzingen während der allgemeinen Öffnungszeiten zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB****A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:****Am Aufstellungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 17.10.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:**

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
6	Bayernwerk Netz GmbH
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
10	DB Services Immobilien GmbH, NL München
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI
12	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
13	Fernwasserversorgung Franken
14	Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Stadtbrandinspektor
15	Gartenbaugruppe Etwashausen-Kitzingen im Bayerischen Gärtnereiverband
16	Gasversorgung Unterfranken GmbH
17	Handwerkskammer für Unterfranken
18	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
19	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)
20	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen)
21	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
22	N-Energie
23	PLEdoc GmbH
24	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
25	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
26	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
27	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg
28	Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

---

29	Stadttheimatpfleger
30	Vodafone Kabel Deutschland
31	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
32	Bayer. Landesamt für Umwelt
33	BIL ABFRAGE
<b>Nachbargemeinden</b>	
34	Gemeinde Großlangheim
35	Gemeinde Schwarzach, Gemeinde Hörblach
36	Stadt Dettelbach
37	Stadt Mainbernheim
38	Stadt Ochsenfurt
39	VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
40	VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
41	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
42	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
43	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
44	VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
45	VG Marktbreit, Stadt Marktstef

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

---

**Keine Äußerung innerhalb der gesetzten Frist (21.11.2025):**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und machten von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern keinen Gebrauch, so dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
10	DB Services Immobilien GmbH, NL München
12	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
16	Gasversorgung Unterfranken GmbH
19	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)
25	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
29	Stadttheimatpfleger
35	Gemeinde Schwarzach, Gemeinde Hörblach
37	Stadt Mainbernheim
38	Stadt Ochsenfurt
39	VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
40	VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
45	VG Marktbreit, Stadt Marktsteft

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

---

**Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen:**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt und äußerten sich einverstanden mit der Planung bzw. nahmen die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis, so dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
6	Bayernwerk Netz GmbH
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
18	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
23	PLEdoc GmbH
24	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
33	BIL ABFRAGE
34	Gemeinde Großlangheim
36	Stadt Dettelbach
41	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
42	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
43	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
44	VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

---

**Einwände, Bedenken oder Anregungen und Hinweise:**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI
13	Fernwasserversorgung Franken
14	Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Stadtbrandinspektor
15	Gartenbaugruppe Etwashausen-Kitzingen im Bayerischen Gärtnereiverband
17	Handwerkskammer für Unterfranken
20	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen)
21	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
22	N-Energie
26	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
27	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg
28	Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3
30	Vodafone Kabel Deutschland
31	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
32	Bayer. Landesamt für Umwelt

**Zusammenfassung der eingegangenen Hinweise, Anregungen, Informationen  
(siehe folgende Seiten)**

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen Schreiben vom 20.11.2025</p>	<p>Nach Prüfung und Rücksprache mit dem betroffenen Betrieb nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg mit Fachbeitrag der Abteilung Gartenbau wie folgt Stellung: Der Gemüsebauhaupterwerbsbetrieb [XXXX] grenzt mit seinen Betriebsflächen inkl. Betriebsgewächshäuser unmittelbar an das geplante Sondergebiet „Einkaufen am Lochweg“ an. Aus Sicht der Abteilung Gartenbau ergeben sich hierbei folgende Problemfelder: Die vorliegenden sandigen Lehme mit guter Humusversorgung und der vorhandenen Möglichkeit zur Zusatzbewässerung sind optimale Böden (schnell erwärmbar, zügige Abtrocknung) für den intensiven Gemüsebau, welche durch die Bebauung unwiederbringlich aus der erwerbsgartenbaulichen Nutzung genommen werden.</p> <p>Für den Betrieb [XXXX] verbleibt durch die Ausweisung eine unwirtschaftliche Restfläche.</p> <p>Aufgrund der zulässigen Aufschüttungen bis max. 2 m zum natürlichen Gelände besteht für diese Restfläche sowie für die bestehende Gewächshausanlage eine erhebliche Vernässungsgefahr. Die auf den zu bebauenden Flächen vorhandenen Drainagen dürfen während der Bauphase sowie danach nicht beschädigt werden. Sollten vorhandene Drainagen beschädigt werden, sind diese unverzüglich wieder in ihrer Funktion herzustellen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Bewirtschaftung der Gartenbauflächen nicht durch anfallendes Niederschlagswasser beeinträchtigt wird.</p> <p>Durch die geplante Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe auf 198 m ü. NN und einer möglichen Überschreitung von max. 1 m durch technische Einrichtungen besteht die Gefahr des Schattenwurfs auf die bestehenden Kulturflächen und Gewächshäuser, der sich negativ auf die bestehende Bewirtschaftung der Gartenbauflächen auswirken kann. Geringere Lichteinstrahlung in Teilen der Unterglaskultur kann zu deutlichen Ertragseinbußen oder zu erhöhtem Heizaufwand führen.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gefangene landwirtschaftliche Flächen, die bereits allseitig durch gewerbliche Nutzungen bzw. Wohnnutzungen eingeschlossen sind. Zudem liegen schon konkrete Überlegungen für weitere gewerbliche Entwicklungen im Bereich des Lochweg vor. Diese entsprechen dem Stand des aktuellen Flächennutzungsplans und sind Bestandteil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ inklusive der 5 bis 8 Änderung.</i></p> <p><i>Die durch die Bauleitplanung umfassten Flurstücke befinden sich nicht im Eigentum des angrenzenden Gärtnereibetriebs. Diese Flächen wurden gepachtet, sodass kein dauerhafter Zugriff besteht. Des Weiteren sind die Flächen geeignet die Versorgungslücke im Stadtteil Etwashausen zu schließen (vgl. Gutachten von Stadt + Handel aus Juni 2025 in Verbindung mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Kitzingen). Weiterhin stehen keine besser geeigneten Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der potentiellen Vernässungsgefahr beinhaltet der Bebauungsplan bereits den Hinweis (Punkt 13.13), dass im Baufeld vorgefundene Drainagen nicht beeinträchtigt werden dürfen und dass beschädigte Drainagen wieder instand zu setzen sind.</i></p> <p><i>Die Bewirtschaftung des im geplanten Sondergebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt innerhalb des Projektareals. Das Niederschlagswasser wird in einer zentralen Anlage zur Regenwasserbewirtschaftung gesammelt, zwischengespeichert und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet. Eine Ableitung des Oberflächenwassers auf Nachbarflächen ist unzulässig. Die detaillierte Entwässerungsplanung des Grundstückes wird mit der Stadt Kitzingen im Rahmen des Bauantrags abgestimmt.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der potenziellen Verschattung der angrenzenden Flächen des Gärtnereibetriebs wurde bereits eine Untersuchung mit dem gemäß</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Eine mögliche Erweiterung der bestehenden Gewächshausanlage wird aufgrund erforderlicher Grenzabstände und dem drohenden Schattenwurf blockiert und die betriebliche Entwicklung des Gartenbaubetriebs im Haupterwerb beeinträchtigt.</p> <p>Die zukünftig bebaute Fläche grenzt unmittelbar an weiterhin intensiv-gemüse-baulich genutzte Flächen. Diese dürfen in ihrer Bewirtschaftung auch hinsichtlich der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln nicht eingeschränkt werden. Es ist zu befürchten, dass das Kleinklima der gärtnerische Restfläche aufgrund der östlich und südlich entstehenden Bebauung sowie der geplanten Parkplatzflächen negativ beeinflusst wird.</p> <p>Durch die festgesetzte Eingrünung der Fläche ist in trockenen Sommern mit vorzeitigem Laubfall zu rechnen, der zu Verschmutzung der Kulturpflanzen und zu erhöhtem Aufwand bei der Marktaufbereitung bis hin zu Ertragseinbußen führt.</p>	<p><i>Bebauungsplan zulässigen Baukörpern durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass nur in den Wintermonaten, insbesondere im Januar, ein geringes Maß der Verschattung auf den Freiflächen eintritt. Die bestehenden Gewächshäuser sind von dieser Beschattung nicht betroffen. Die Untersuchung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan, Anlage 4 ergänzt.</i></p> <p><i>Negative Auswirkungen auf die Nutzung dieser Flächen sind daher nicht zu erwarten. Dem steht auch eine potenzielle Erweiterung des Gärtnere Betriebs nicht entgegen. Abstandsflächen müssen unabhängig von der Nutzung der im Geltungsbereich beinhalteten Flächen eingehalten werden, da diese in der Bayerischen Bauordnung vorgegeben sind und grundsätzlich bei entsprechenden Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssen.</i></p> <p><i>Durch die geplante Geländemodellierung im Geltungsbereich (Hochwasserfreilegung) sind keine Einschränkungen beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu erwarten, sofern bei deren Nutzung die geltenden rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.</i></p> <p><i>Die Art der befürchteten negativen Beeinflussung des Kleinklimas wird durch das AELF nicht näher ausgeführt. Auch werden keine entsprechenden Anhaltspunkte benannt. Eine Veränderung des Kleinklimas kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine negative Beeinflussung auf die gartenbauliche Kultureignung durch die ermöglichte Bebauung ist derzeit nicht erkennbar. Theoretisch denkbar wären höhere Feuchte oder stärkere Austrocknung, stärkere oder geringere Abkühlung. Es ist sehr wahrscheinlich, dass aufgrund des geringen Umgriffs des Geltungsbereichs die natürlichen oder globalanthropogenen klimatischen Schwankungen im Jahreslauf einen deutlich höheren Einfluss auf das Kleinklima und die gartenbauliche Kultur nehmen als evtl. bauliche Änderungen im Geltungsbereich. Zudem ergibt sich aus der Verschattungsuntersuchung nur eine geringfügig erhöhte Verschattung der Kulturflächen, und dies außerhalb der Vegetationszeit im Januar.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Die Erreichbarkeit landwirtschaftlichen Flächen darf nicht eingeschränkt werden. Die Zufahrt zur Gewächshausanlage muss – auch im südlichen Bereich der Betriebsflächen – auch für LKW weiterhin möglich sein.</p> <p>Die Ausweisung des Sondergebiets bedeutet deutliche Bewirtschaftungseinschränkungen für den bestehenden Gartenbaubetrieb, die aus unserer Sicht vor Ausweisung mit den Betroffenen geklärt werden müssen.</p> <p>Bei Veröffentlichung der Stellungnahme bitte Kontaktdaten schwärzen.</p>	<p><i>Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird durch das geplante Vorhaben nicht eingeschränkt, sondern vielmehr verbessert. Die derzeitige Wegeführung erschwert eine Zuwegung für LKW aufgrund der im Bestand vorhandenen Kurvigkeit des landwirtschaftlichen Weges. Hier sieht der Bebauungsplan eine gestrecktere Linienführung vor, die die Anbindung in dieser Hinsicht optimiert.</i></p> <p><i>Seitens der Stadt Kitzingen können die durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten befürchteten deutlichen Bewirtschaftungseinschränkungen nicht erkannt werden.</i></p>
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken <i>E-Mail vom 06.11.2025</i>	Zu o.a. Bauleitplanungen bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken oder Anregung. In dem getroffenen Gebiet ist kein Verfahren nach dem FlurbG anhängig bzw. geplant.	<b>Keine Anregungen oder Einwände</b>
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen	<b>Keine Stellungnahme abgegeben</b>	

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
4	<p>Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken <i>Schreiben vom 21.11.2025</i></p>	<p>Der Bayerische Bauernverband nimmt wie folgt Stellung: Die Bauleitplanung hat das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungsansprüchen zu vermeiden. Wir sehen für den Bereich Kitzingen eine bereits ausreichende Nahversorgung mit Lebensmittelläden Diskountern und Vollsortimentern. Der Gartenbau ist für Kitzingen und Umland ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und bedeutend für die Versorgung mit heimischen Lebensmitteln. Noch ein Markt mehr bringt keine Verbesserung der Nahversorgung schon gar nicht mit ortsnah erzeugten heimischen Lebensmitteln. Die Fläche ist zudem weit entfernt zu entsprechender Wohnbebauung. In der Konsequenz bedeutet es mehr Einkauf mit PKW und noch mehr Verkehr.</p> <p>Bei stärkeren Regenfällen werden die Flächen im Plangebiet und drum herum bereits heute auch mit „Fremdwasser“ belastet. Bei neuerlicher Versiegelung und Entzug an Pufferfläche bei stärkerem Regen und Versickerungsfläche werden die verbleibenden offenen Flächen noch stärker mit Oberflächenabfluss belastet und der benachbarte Gemüseanbau zusätzlich gefährdet. Es sollte auf die Planung und Versiegelung verzichtet werden. Wenn weiter geplant wird, muss Puffer für zulaufendes Oberflächenwasser und Versickerungsmöglichkeit für das auf dem Grundstück anfallende Wasser geschaffen werden.</p>	<p><u><b>Beschlussempfehlung:</b></u> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Der Bedarf für einen weiteren Nahversorger im Bereich Kitzingen ergibt sich u. a. bereits aus dem Gutachten von Stadt + Handel aus Juni 2025, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Demnach dient das Planvorhaben der Schließung der Versorgungslücke in Etwashausen und steht damit in Einklang mit dem dritten übergeordneten Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ – das Planvorhaben dient demnach den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Kitzingen für die Einzelhandelsentwicklung.</i>  <i>Zudem entsteht aktuell in unmittelbarer Nähe das Urbane Gebiet „Neue Gartenstadt Etwashausen“, mit zeitnah unmittelbar angrenzend Wohnraum geschaffen wird. Weiterhin bestehen die Wohngebiete „Tännig“ und „Lochweg“, deren Einwohner ebenfalls Bedarf an einer wohnortnahen Versorgung haben.</i>  <i>Durch die Versiegelung des Einzugsgebiets ergibt sich auch bei stärkeren Regenfällen keine Verschlechterung der Situation, da die auf dem zukünftigen Sondergebiet anfallenden Niederschlagswässer innerhalb des Projektareals bewirtschaftet werden und in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen kontrolliert über das Kanalnetz abgeleitet werden.</i>  <i>Bedingt durch die in situ anstehenden Böden ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich, sodass auch hier keine nachteiligen Auswirkungen durch im Geltungsbereich versickerndes Niederschlagswasser auf das angrenzende Grundstück des Gartenbaubetriebs entstehen können. Die Ergebnisse der Versickerungsversuche wurden in die Begründung als Anlage 2 integriert.</i>  <i>Bei den thematisierten landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um eine Insellage innerhalb bereits weitestgehend bebauter Gewerbe- und Mischgebiete. Im Hinblick auf die Lage des Geltungsbereichs innerhalb</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>An der Westgrenze des Plangebietes zur Flurnummer 5277/5 Gemarkung Kitzingen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ein Blattfall im Herbst kann die in direkter Nachbarschaft auf der Freifläche angebauten Gemüse und Salatkulturen beeinträchtigen, so dass deren Ertragsleistung gemindert wird und insbesondere die Verkaufsqualität bis hin zur Nichtvermarktbarkeit leidet.</p> <p>Die Flächen werden aktuell noch von einem Gärtner über Pachtvertrag bewirtschaftet. Auch dies muss in der Planung berücksichtigt werden. Der Gärtner wurde durch andere Planungen der Stadt in der letzten Zeit schon stärker beeinträchtigt. Es ist auch Aufgabe der Stadt heimische Betrieb zu fördern anstatt sukzessive deren Existenzgrundlage zu entziehen.</p> <p>In der Abwägung Flächenverbrauch und Versiegelung, sowie großflächigem Einzelhandel hat eindeutig Nahversorgung und heimischer Gartenbau den Vorrang. Wir fordern die Gartenbauflächen nicht mit weiterer Verkaufsfläche zu zerstören, Versickerungsfläche und Rückhalteflächen zu versiegeln und dem Gartenbau zu entziehen.</p>	<p><i>der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Hochwasserergebnis des Mains (Hochwassergefahrenflächen HQ100) fanden bereits weitergehende und umfangreiche Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und dem Landratsamt Kitzingen statt. Bezüglich des Eingriffs in die Hochwassergefahrenflächen werden in der Gemarkung Hörblach Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die in Anlehnung an § 77 Wasserhaushaltsgesetz zeit- und funktionsgleich umgesetzt werden. Details können dem Teil I des Bebauungsplans entnommen werden.</i></p> <p><i>Auch vor diesem Hintergrund sind keine Auswirkungen auf die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Diese liegen nach wie vor innerhalb der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Hochwasserergebnis des Main.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan sieht entlang der Westgrenze des Plangebiets zur Flurnummer 5277/5 der Gemarkung Kitzingen weder öffentliche noch private Grünflächen vor. Grundsätzlich hier dennoch zulässige Pflanzungen unterliegen den gesetzlichen Regelungen für Abstandsflächen von Pflanzungen zu Grundstücksgrenzen und werden daher über das Nachbarschaftsrecht geregelt.</i></p> <p><i>Die Flächen werden durch den Grundstückseigentümer veräußert, sodass eine weitere Verpachtung der Flächen nicht erfolgt. Hierbei handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung auf die die Stadt Kitzingen keinen Einfluss nehmen kann. Zudem dient das konkrete Projekt der Schließung einer Versorgungslücke für den Stadtteil Etwashausen (vgl. Gutachten von Stadt + Handel aus Juni 2025 in Verbindung mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Kitzingen). Für das Gebiet „Lochweg“ wird bereits seit geraumer Zeit eine Entwicklung, insbesondere mit gewerblicher Nutzung, angestrebt.</i></p> <p><i>Im EHK Kitzingen 2023 werden in Kapitel 5.2 (S. 61ff) die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Einzelhandelsentwicklung in Kitzingen dargestellt, das dritte übergeordnete Entwicklungsziel lautet „Sicherung und Stärkung der</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Nahversorgung“ (S. 62). Neben der Weiterentwicklung der Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) soll das Nahversorgungsangebot auch außerhalb an den Nahversorgungsstandorten (NVS) und an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass dabei keine schädlichen Auswirkungen auf den ZVB ausgelöst werden. Wie im EHK Kitzingen 2023 sowohl in Abbildung 9, S. 41, als auch in den weiteren textlichen Ausführungen (S. 42) ersichtlich ist und ausgeführt wird, besteht im Stadtteil Etwashausen eine räumliche Nahversorgungslücke. In der Zusammenschau besteht das städtebauliche Entwicklungsziel, die Möglichkeit der fußläufigen Nahversorgung in Etwashausen auszubauen bzw. herzustellen, was durch das Planvorhaben erreicht werden kann.</p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q Schreiben vom 27.10.2025</p>	<p><u>Zuständiger Gebietsreferent:</u> Bodendenkmalpflege: ██████████</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben.</p> <p>Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b></p> <p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 (1) BayDSchG:</b></p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Art. 8 (2) BayDSchG:</b></p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen Hinweis auf Artikel 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.</p>
6	<p>Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 25.11.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Benachrichtigung über die Aufstellung und Änderung der oben genannten Bebauungspläne. Bitte entschuldigen Sie die späte Antwort.</p> <p>Die Erdgasnetze der Gasversorgung Unterfranken (gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir auch Stellung zu Ihrem E-Mail an die gasuf.</p>	<p><b>Keine Anregungen oder Einwände</b></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		In Kitzingen befinden sich keine Strom-, Gas- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Aufstellung und Änderung der oben genannten Bebauungspläne.	
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 <i>Schreiben vom 22.10.2025</i>	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
10	DB Services Immobilien GmbH, NL München	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI <i>Schreiben vom 10.11.2025 mit 2 Anlagen</i>	<i>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.</i> <i>Zum Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</i> <i>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ bestehen unsererseits keine Einwände.</i> <i>Wir möchten dennoch darauf hinweisen, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens befinden (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.</i> <i>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.</i> <i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</i> <i>Eine Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.</i> <i>Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.</i>	<b><u>Beschlussempfehlung:</u></b> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die gewünschten Hinweise sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 9.5 enthalten.</i>
12	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
13	Fernwasserversorgung Franken <i>Schreiben vom 17.10.2025</i>	<p>Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt.</p> <p>Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung von Ortsnetzen im Zuge der Flächennutzungs- bzw. Bauleitplanung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW- Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008.</p> <p>Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.</p> <p>Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Durch die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehene Bebauung werden keine relevanten Auswirkungen auf die Trink- und Löschwasserversorgung erwartet.</i></p> <p><i>Bei Bedarf wird sich die Stadt Kitzingen mit der FWF abstimmen.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
14	<p>Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Stadtbrandinspektor <i>Schreiben vom 18.11.2025</i></p>	<p>zu o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen zu machen:</p> <p>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.</p> <p>2.) Anmerkungen</p> <p>2.1. Flächen für die Feuerwehr</p> <p>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“ (BayTB-A 2.2.1) ist einzuhalten. Auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen.</p> <p>2.1.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.</p> <p>2.2. Löschwasserversorgung</p> <p>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“ 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“</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Einsatzserfolges. Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden.</p> <p>2.2.e) Eine zusätzliche Abspermmöglichkeit 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.</p> <p>2.2.f) Bei der Auswahl der Hydrantenart ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist.</p>	<p><u><b>Beschlussempfehlung:</b></u></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr sowie die Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>An solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (2.8. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden.</p> <p>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.</p> <p>2.2.h) Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter (nach DIN 14 230) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m<sup>3</sup> einzuplanen. Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat einen Radius von ca. 200 m.</p> <p>2.2.i) Die mögliche Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet sollte benannt werden. Die Obergrenze der Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung durch das öffentliche Netz in m<sup>3</sup>/h sollte festgelegt werden.</p> <p>2.3. Rettungshöhen</p> <p>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.</p> <p>Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen an höheren Gebäuden angeleitet werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind und die maximale Personenzahl von 10 Personen pro Nutzungseinheit (Rettungsrate) nicht übersteigt. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist erforderlich, dass die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art.31 BayBO).</p> <p>2.4. Zusätzliche Anmerkungen</p> <p>2.4.a) Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen.</p> <p>Hierzu kann es erforderlich sein, eine weitere Sirene zu installieren. Der Standort dieser Sirene wäre dann im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu überprüfen.</p> <p>Die Auslösung dieser Sirene müsste gemeinsam mit bereits vorhandenen Sirenen möglich sein. Anstelle einer weiteren Sirene könnten auch Meldeempfänger eingesetzt werden.</p> <p>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.</p>	<p><i>Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung durch das öffentliche Netz in Kubikmeter pro Stunde in Punkt 9.3 „Wasserversorgung“ ergänzt.</i></p> <p><i>Gegebenenfalls darüber hinaus gehende Maßnahmen der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Baugenehmigung für die Einzelbauvorhaben mit den zuständigen Stellen abgestimmt.</i></p> <p><i>Die Hinweise zu Rettungshöhen sowie die zusätzlichen Anmerkungen werden ebenfalls an den eingebundenen Investor weitergeleitet und bei der Erschließungsplanung bzw. bei den Bauanträgen berücksichtigt.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>2.4.c) Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfreileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.</p> <p>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.</p> <p>Für Rückfragen steht [REDACTED] zur Verfügung.</p> <p>Sofern die Anmerkungen berücksichtigt werden, bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben</p>	

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
15	Gartenbaugruppe Etwashausen-Kitzingen im Bayerischen Gärtnereiverband <i>Schreiben ohne Datum</i>	<p>Nachdem auf der besagten Fläche ein aktiver Gartenbaubetrieb seinen umsatzstärksten Betriebsteil hat, kann der Gartenbauverein Etwashausen Kitzingen dem Vorhaben nicht zustimmen. Bestes Ackerland in Etwashausen wird für Einkaufsmöglichkeiten versiegelt, welche nicht nötig sind.</p> <p>Eine „große Versorgungslücke“, welche in den Unterlagen genannt wird ist nicht zu erkennen.</p> <p>Nachdem sich der erste Vollsortimenter, samt Discounter nur einen Kilometer nördlich von der besagten Fläche entfernt befindet, damit nicht genug. Der nächste Vollsortimenter, samt Discounter befindet sich knapp drei km südlich von der besagten Fläche. Auch die nächsten Märkte samt Gastronomieangebot sind nicht weiter entfernt Somit handelt es sich um eine reine Marktverdrängung auf Kosten hochwertiger Ackerflächen, welche der regionalen Lebensmittelversorgung dienen.</p> <p>Der bestehende landwirtschaftliche Weg um die Fläche muss nutzbar bleiben, gerade wenn die Zufahrt auf der nördlichen Seite durch Verladearbeiten Fa Mugele/Gea versperrt ist.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Im Vorgang zur Bauleitplanung wurde ein Gutachten durch das Büro Stadt + Handel erstellt. Die Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und Drogeriemarktes bestätigt die Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Kitzingen, dass unter Würdigung der aktuellen Versorgungssituation eine Versorgungslücke besteht. Demnach dient das Planvorhaben der Schließung der Versorgungslücke in Etwashausen und steht damit in Einklang mit dem dritten übergeordneten Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ – das Planvorhaben dient demnach den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Kitzingen für die Einzelhandelsentwicklung. Hierbei ist auch in Betracht zu ziehen, dass aktuell die Erschließung der ehemaligen Bahnbrache mit dem Urbanen Gebiet „Neue Gartenstadt Etwashausen“ inklusive Wohnbebauung erfolgt, die zu einer deutlichen Erhöhung der Wohnnutzung im unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden ehemaligen Bahnhof Etwashausen führen wird.</i></p> <p><i>Die behauptete „reine Marktverdrängung“ wurde daher mit den bereits vorliegenden Unterlagen widerlegt und es besteht ein nachgewiesener Bedarf. Auch die Regierung von Unterfranken als Landesplanungsbehörde hat keine Einwendungen gegen die Ausweisung des Sondergebietes vorgetragen.</i></p> <p><i>Durch das Bauleitverfahren werden keine relevanten Änderungen am Verkehrswegenetz, auch nicht am ländlichen Wegenetz vorgenommen. Bestehende Fahrbeziehungen bleiben aufrechterhalten, zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Verkehrssicherheit wird eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Nordtangente / Lochweg angeordnet. Die Wegeführung des betroffenen landwirtschaftliche Weges wird verkürzt. Durch Aus- und Umbauarbeiten an den bestehenden Verkehrswegen kann es aufgrund von Verkehrswegebauarbeiten zu kurzfristigen Unterbrechungen der Befahrbarkeit kommen. Diese stellen keine unzulässige Beeinträchtigung dar.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Nachdem die zu bebauende Fläche zum Hochwasserschutz aufgeschüttet werden muss und es nach Starkregen immer wieder zu Wasseransammlungen auf der kompletten Fläche kommt, wenn die Hälfte der Fläche aufgeschüttet werden muss sammelt sich das Wasser vermehrt auf der niedrigeren Fläche an.</p> <p>Hier werden die hochwertigen Gemüsekulturen „absaufen“, somit wird die Fläche unproduktiv. Des weiteren entsteht durch die Höhe der Gebäude und Aufschüttung, ein enormer Schattenwurf durch die Morgensonne auf das bestehende Gewächshaus, Ertragsseinbußen und vermehrter Heizaufwand haben dies zu Folge.</p> <p>Die komplette benachbarte Fläche wird unproduktiv, somit entsteht ein ganz klarer Nachteil für den ansässigen Gartenbaubetrieb durch „Einkaufen am Lochweg“.</p> <p>Aus sicht vieler Anwohner ist das Gebiet nicht nötig.</p> <p>Leider müssen wir auch hier erneut feststellen, dass der Stellenwert des Gartenbaus als regionaler Lebensmittelversorger bei der Stadt Kitzingen an letzter Stelle steht.</p>	<p><i>Durch die Versiegelung innerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Niederschlagswasserabfluss. Vielmehr wird das auf den versiegelten Flächen des Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs bewirtschaftet und in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen abgeleitet. Negative Auswirkungen auf das angrenzende Gelände des Gartenbaubetriebs sind daher nicht zu erkennen.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan hat sich weiterhin bereits intensiv mit dem Thema potenzieller Schattenwurf auseinandergesetzt. Im Rahmen einer Modellberechnung zeigt sich, dass sich bei Ausnutzung der maximal zulässigen Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs nur ein minimaler Schattenwurf in den Wintermonaten, insbesondere im Januar, auf das angrenzende Grundstück ergibt, der in keinem Fall auf das bestehende Gewächshaus überschlägt.</i></p> <p><i>Vor welchem Hintergrund die verbleibende, dem Gartenbaubetrieb zuzurechnende Fläche unproduktiv wird, ist durch die Stadt Kitzingen nicht zu erkennen. Insbesondere da es sich bereits jetzt um eine Grüninsel innerhalb des stark gewerblich geprägten Areals mit angrenzender Wohnnutzung handelt.</i></p> <p><i>Es ist festzuhalten, dass die geplante Maßnahme sich eignet, die durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept festgestellte Versorgungslücke für den Stadtteil Etwashausen, zu schließen.</i></p>
16	Gasversorgung Unterfranken GmbH	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i> (siehe TÖB 6: Bayernwerk)	

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
17	Handwerkskammer für Unterfranken <i>Schreiben vom 24.11.2025</i>	<p>Auf Grundlage der uns zugekommenen Unterlagen geben wir im Rahmen des Verfahrens als Träger öffentlicher Belange der Handwerkswirtschaft folgende Stellungnahme ab:</p> <p>In der Stadt Kitzingen gibt es bereits vielfältige Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel, wie REWE, ALDI, LIDL, EDEKA etc. Im Umkreis zum geplanten Vorhaben besteht bereits jeweils eine Filiale von „Kaufland“ und „Netto“. Damit ist die Lebensmittelversorgung in der Stadt Kitzingen durch großflächigen Einzelhandel gut gesichert. Aufgrund der exponierten Lage direkt an Nordtangente und dem damit abgreifbaren Durchgangsverkehr scheint die geplante Neuansiedlung mehr dem Konkurrenzkampf der verschiedenen Einzelhändler geschuldet. Wir beobachten bereits seit längerem in den Regionen ein regelrechtes „Wettrüsten“ um den neuesten und attraktivsten Einkaufsmarkt. Infolge dieses Konkurrenzkampfes schließen oft kleinere und ältere Märkte. Dies führt zu neuen Herausforderungen der Nachverdichtung in den Kommunen.</p> <p>Die Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten des Handwerks in bebauten Ortslagen haben sich hingegen in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert.</p> <p>Gewerbeflächen oder "Rückzugsgebiete" des Handwerks auf früheren Güterbahnhöfen, Hafengeländen, aufgelassenen Gewerbegebieten oder Konversionsflächen werden vermehrt für Wohnen und für den großflächigen Einzelhandel immer attraktiver. Zusätzlich führt die zunehmende Innenverdichtung zu einer Spannungssituation zwischen Wohnen und Gewerbe. Gleichzeitig stehen Kommunen vor der Herausforderung, immer knapper werdende Flächen für die unterschiedlichen Anforderungen optimal zu entwickeln. Vor allem der Mittelstand benötigt flexible Lösungen. Aufgrund dieser Spannungssituation haben wir aktuell ein Positionspapier zur Flächenentwicklung für das Handwerk mit praxisnahen Hilfestellungen herausgegeben, das wir an dieser Stelle gerne beilegen. Unser Positionspapier „Zukunftsraum Handwerk“ bietet konkrete Anregungen und dient Ihnen als praktischer Leitfaden. Es zeigt, wie sich handwerkliche Infrastruktur entwickeln lässt und liefert Checklisten sowie Bedarfsprofile nach Gewerbegruppen - von Stromanschlüssen über Parkflächen bis zu bautechnischen Details für handwerksfreundliche Rahmenbedingungen.</p> <p>Eine Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel lehnen wir ab, da in der Stadt Kitzingen bereits vielfältige Formen von großflächigen Lebensmittelmärkten vorhanden sind und zuletzt mit den Planungen „Marshall Heights“ und auf der Konversionsfläche des Technologiepark ConneKT großflächiger Einzelhandel weiter vorangetrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass die dringend benötigten Flächen für Gewerbetreibende, insbesondere bei bereits umliegenden Gewerbeflächen, zuerst diesen vorbehalten bleiben. Anstelle von zunehmender Bebauung durch großflächigen Lebensmitteleinzelhandel können unter modernen Gesichtspunkten, wie beispielsweise multifunktionaler Flächennutzung, zukunftsfähige Flächen für das Handwerk geschaffen werden.</p> <p>Um neue Projekte erfolgreich zu realisieren, braucht es starke Allianzen zwischen Handwerk und Kommunen.</p> <p>Wir erwarten, dass die lokale Politik künftig stärker auf die Verdrängungstendenzen des Handwerks durch den Einzelhandel reagiert, um das Handwerk als Fundament lebendiger und nachhaltiger Strukturen in den Städten und Gemeinden zu stärken. Das Positionspapier der Handwerkskammer bietet Ihnen ab sofort einen Fahrplan für diese erfolgreiche Zusammenarbeit.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Ausweislich der Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und des Drogeriefachmarktes des Büros Stadt + Handel, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt war, ergibt sich ein entsprechender Bedarf. Demnach dient das Planvorhaben der Schließung der Versorgungslücke in Etwashausen und steht damit in Einklang mit dem dritten übergeordneten Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ – das Planvorhaben dient demnach den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Kitzingen für die Einzelhandelsentwicklung.</i></p> <p><i>Zudem entsteht entlang der Nordtangente im Bereich des ehemaligen Etwashäuser Bahnhofs mit dem Urbanen Gebiet „Neue Gartenstadt Etwashausen“ weitere Wohnbebauung, sodass der Nahversorgungsbedarf weiter steigt. Wie durch die Handwerkskammer zutreffend beschrieben, führen entsprechende Projekte insbesondere vor dem Hintergrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen zu Konflikten, sodass der geplante Einkaufsmarkt hier einen guten Puffer zwischen der Wohnbebauung und den weiter nördlich im Flächennutzungsplan vorgesehenen gewerblichen Bauflächen darstellt.</i></p> <p><i>Durch die konkrete Ausweisung des Bebauungsplans wird somit dem Handwerk keine Fläche zur Erweiterung entnommen. Vielmehr entsteht ein Lückenschluss zwischen der Wohnbebauung und den nördlichen angrenzenden Gewerbeflächen.</i></p> <p><i>Die Stadt Kitzingen wird sich mit dem Positionspapier der Handwerkskammer auseinandersetzen. Vorliegend wird jedoch den Belangen der Nahversorgung der Vorrang eingeräumt.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
18	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt <i>E-Mail vom 21.11.2025</i>	Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
19	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
20	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen) <i>E-Mail vom 20.11.2025 und drei weitere</i>	<p>Wir haben die internen Fachstellen beteiligt und folgende Rückmeldungen erhalten:</p> <p><b><u>Gesundheitsamt:</u></b> Seitens des Gesundheitsamtes besteht Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben.</p> <p><b><u>Bodenschutz:</u></b></p> <p><b><u>Altlasten</u></b> Bei den Flurnummern 5277/3, 5283/1, 5276/2, 5419/46, 6787/3, 5271, 5277/2 und 5419/45 der Gemarkung Kitzingen sind keine Altlasten bekannt.</p> <p>Es wird um Beachtung gebeten, dass im Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst sind. Mit dieser Auskunft kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.</p> <p><b><u>Vorsorgender Bodenschutz:</u></b> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind lt. Umweltbericht unter Punkt 3.3.2 i. V. m. Punkt 9 beschrieben und werden mit „hoher Erheblichkeit“ bewertet. Im Rahmen der Planung wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ berücksichtigt. Zu Fachfragen des Bodenschutzes wird sich ggf. das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme äußern.</p> <p><b><u>Allgemeine Hinweise Bodenschutz:</u></b> Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen. Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind. Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV).</p> <p><b><u>kommunale Abfallwirtschaft:</u></b> <b>Lt. Stellungnahme vom 22.10.2025.</b> Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 20.12.2024 ist zu beachten. Insbesondere sind,</li><li>2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Die Behältnisse sind am Abholtag vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Fußgänger und Fahrzeuge dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.</li></ol>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b><u>Zu Bodenschutz:</u></b> <i>Hinweise zu Artikel 12 Bayer. Bodenschutzgesetz sowie zum Ressourcenmanagement, insbesondere auch der Verwertung von Oberboden, sind bereits in Teil C Begründung zum BPL unter Punkt 14.2 und in Teil B Festsetzungen BPL unter textliche Hinweise Punkt 13.8 enthalten.</i></p> <p><b><u>Zu Kommunale Abfallwirtschaft:</u></b> <i>Die im Bebauungsplan vorgegebenen Verkehrsraumbreiten erfüllen die Anforderungen. Die Hinweise werden auch an den eingebundenen Investor weitergeleitet, sodass diese bei der Erschließung berücksichtigt werden können.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>3. Ist eine öffentliche Abfallentsorgung gem. o.g. Satzung im Planungsgebiet erforderlich, sind die Verkehrsflächen 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 Bereitstellungsorte der Abfallsammelbehälter durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.</p> <p>4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.</p> <p>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).</p> <p>6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrthöhe 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.</p> <p>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.</p> <p>8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:</p> <p>Wendekreis / Wendeschleife</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge</li> <li>- Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife</li> <li>- Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge</li> <li>- Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m</li> <li>- Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“</li> </ul> <p><b>ÖPNV:</b></p>	

## Stadt Kitzingen

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

### Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Seitens des ÖPNV bestehen keine Einwände gegen das Bauleitplanverfahren.</p> <p><b><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></b> Lt. Stellungnahmen (FNP und B-Plan) jeweils vom 19.11.2025.</p> <p><b>Vollzug der Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG)</b> Die Stadt Kitzingen plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ für einen Investor. Der Geltungsbereich befindet sich auf aktuellen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Stadtgebiet von Kitzingen. Es grenzt in drei Richtungen an bebaute bzw. erschlossene Flächen an. Lediglich in nördlicher Richtung befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Zur frühzeitigen Beteiligung liegen neben Planblatt, textlichen Festsetzungen und Begründung zur naturschutzfachlichen Bewertung Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Vorabbericht bei.</p> <p><b>Eingriffsregelung</b> Zur Ermittlung der Kompensation wurde der Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021 verwendet. Es wurde dabei aber nicht der pauschalisierte Ansatz für die Eingriffsflächen verwendet, sondern auf den tatsächlichen Wert zurückgegriffen. Mit der Ermittlung des Eingriffsbedarfs, des Planungsfaktors und den festgelegten Kompensationsmaßnahmen besteht Einverständnis. Es wird aber darauf hingewiesen, dass externe Kompensationsmaßnahmen dinglich zu sichern sind. Diese Sicherung ist zugunsten der Stadt Kitzingen zu leisten und kann nur dann entfallen, wenn sich das Kompensationsgrundstück im Besitz der Stadt Kitzingen befindet.</p> <p><b>Artenschutz</b> Zur Bewertung der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, das bis zur aktuellen Beteiligung noch nicht abgeschlossen wurde. Es wurde daher ein Vorbericht erstellt und beigelegt. Dieser Bericht stellt die durchgeführten Untersuchungen und Ergebnisse dar. Die bisher durchgeführten Untersuchungen legen nahe, dass eine Betroffenheit von relevanten Tierarten nicht vorliegt. Lediglich gehölzbrütende Vogelarten könnten durch den Verlust von Heckenstrukturen zur Nordtangente betroffen sein. Da innerhalb der Planung aber auch die Neuanlage von Heckenstreifen geplant ist, kann dieser Verlust ausgeglichen werden. Zur abschließenden Bewertung wird aber das vollständige Gutachten nötig.</p> <p><b>Sonstige Hinweise und Anmerkungen:</b></p>	<p><i>Die Ausgleichsflächen gehen in das Eigentum des projektbegleitenden Investors über und werden im Rahmen der projektbegleitenden Vertraglichen Vereinbarungen einer entsprechenden dinglichen Sicherung unterworfen.</i></p> <p><b>Zu Artenschutz:</b> <i>Mit der förmlichen Beteiligung des Bebauungsplans wird das vollständige Artenschutzgutachten als Teil E des Bebauungsplans zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen der derzeitige günstige Erhaltungszustand der betroffenen Arten gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.</i></p> <p><i>Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Es gibt an verschiedenen Stellen im Umweltbericht und Begründung leicht abweichende Angaben zu den geplanten Maßnahmen der Durchgrünung des Gebiets. So wird z.B. im Umweltbericht die Menge von min. 20 zu pflanzenden Bäumen im Geltungsbereich angegeben, in der Begründung werden aber nur 19 Bäume betitelt. In der Begründung wird an der Nordseite des Geltungsbereichs auch eine 2-reihige Hecke beschrieben, die im Umweltbericht nur als 1 bis 2-reihig aufgeführt wird.</p> <p>In Punkt 5 der Begründung und 10 der textlichen Festsetzungen wird die verpflichtende Errichtung von PV-Anlagen festgelegt. Diese Verpflichtung bezieht sich aber nur auf „geeignete Dachflächen“. Aus hiesiger Sicht sollte hier noch ein Passus eingefügt werden, dass die Disqualifikation von Dachflächen nicht durch Statik begründet werden kann/darf, wenn durch geringen Aufwand eine entsprechende Standsicherheit geschaffen werden kann. Dies soll verhindern, dass die PV Verpflichtung durch entsprechende Planung ausgehebelt werden kann.</p> <p>In Punkt 4.4.4 der Begründung wird gefordert, dass 30% der Fläche von Flachdächern, die nicht mit PV-Anlagen überbebaut sind, intensiv oder extensiv zu begrünen sind. Es wird aber nicht klar, warum hier nur 30% der entsprechenden Flächen festgelegt ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die Dachbegrünung sich auf alle Flachdachflächen beziehen, die nicht durch PV oder sonstige technische Anlagen bebaut sind.</p> <p>In Punkt 6 der textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen wird die Beleuchtung auf warmweiße LED Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3000 eingegrenzt. Diese Forderung sollte zur Verminderung von Lichtbelastung für alle Beleuchtungsanlagen übernommen werden und entsprechend an anderer Stelle in den Festsetzungen erscheinen.</p>	<p><i>Die geringfügigen Diskrepanzen zwischen Umweltbericht und Begründung wurden im Rahmen des weiteren Bauleitverfahrens harmonisiert.</i></p> <p><i>Die Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung. Ziel der Festsetzung ist es vielmehr gestalterische Vorgaben zur Anordnung der Module zu machen. Über die Vorgaben des Artikel 44a der BayBO hinausgehende Festsetzungen will die Stadt Kitzingen nicht treffen.</i></p> <p><i>Mit Beschluss vom 08.07.2021 hat der Rat der Stadt Kitzingen grundsätzliche Vorgaben für Festsetzungen bei Bebauungsplänen hinsichtlich der Begrünung von Flachdächern beschlossen. Dementsprechend sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad (sofern diese mit Bitumen oder Kunststoffabdichtungen versehen sind) zu begrünen, es sei denn es wird die Nutzung von Solaranlagen vorgesehen oder es sprechen statische Berechnungen dagegen. Damit hat die Stadt Kitzingen verbindliche Vorgaben getroffen, die über gesetzliche Vorgaben hinausgehen und grundsätzlich zu einer Verbesserung der allgemeinen Situation führen. Die unter Punkt 4.4.4 der Begründung erläuterte Verpflichtung wurde auch als Festsetzung 4.2 aufgenommen. Ziel der Festsetzung mit einem verbindlichen Mindestflächenanteil ist es, sicherzustellen, dass der vorgenannte Grundsatzbeschluss auch verbindlich an den geplanten Gebäuden realisiert wird ohne statische Sachverhalte diskutieren zu müssen. Auch um eine gewisse Flexibilität der Bauherren zu erhalten, will die Stadt Kitzingen gem. Stadtratsbeschluss keine weitergehende Festsetzung zur verbindlichen Begrünung aller Flachdachflächen treffen.</i></p> <p><i>Die Festsetzungen hinsichtlich von warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur wird vor dem Hintergrund der Richtlinie für die Stadt Kitzingen zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht (Lichtleitlinie Kitzingen) auf maximal 2700 Kelvin begrenzt und für alle Beleuchtungsanlagen festgesetzt.</i></p>

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p><b>Fazit</b></p> <p>Aufgrund der nicht abschließenden artenschutzrechtlichen Untersuchung, ist eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Grundsätzlich ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde aber in Aussicht zu stellen.</p> <p><b><u>Technischer Immissionsschutz:</u></b></p> <p>Lt. Stellungnahme vom 19.11.2025.</p> <p>Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes werden zu dem Vorhaben folgende Hinweise gegeben:</p> <p><b>1. Sachverhalt</b></p> <p>Die große Kreisstadt Kitzingen plant die Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplans. Zudem wird der BPlan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ geändert (9. Änderung), da ein Teilstück in dessen Geltungsbereich liegt.</p> <p>Es werden Hinweise im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB gegeben.</p> <p><b>2. Hinweise</b></p> <p>Den Antragsunterlagen liegt eine schalltechnische Untersuchung der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bautechnik GmbH &amp; Co. KG (Bericht Nr.: 16954.1b) bei. Als Grundlage für die Ermittlung der Lärmimmissionen durch den vorhabensbezogenen Verkehrslärm dient die Verkehrsuntersuchung der ROSBO GmbH vom 02.07.2025.</p> <p><b><u>Gewerbelärm:</u></b></p> <p>Die in der schalltechnischen Untersuchung festgelegten Emissionskontingente und Zusatzkontingente sind in der textlichen Festsetzung festgeschrieben. Deren Einhaltung sollte nach konkreter Bebauung der Planfläche (z. B. Lage Parkplätze, Laderampen, Kühlaggregate, Abschirmung) im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.</p> <p><b><u>Verkehrslärm:</u></b></p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wird der durch das Vorhaben zu erwartende Verkehrslärm untersucht.</p> <p>Da für den Lochweg keine aktuellen Verkehrsdaten vorliegen, wurde die Beurteilung der Verkehrsgeräusche anhand unterschiedlicher Vorbelastungsszenarien durchgeführt. Für das aus hiesiger Sicht wahrscheinlichste Szenario, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten. Für andere Szenarien wäre von einer nicht wesentlichen Erhöhung der Verkehrsgeräusche auszugehen.</p> <p>Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist der Verkehrslärm im Lochweg gem. der Nr. 7.4 der TA-Lärm nicht der Anlage zuzuschreiben.</p> <p>Im betroffenen Teilstück des Lochwegs bis zur ST2272 (Nordtangente) ist trotzdem mit einer deutlichen Zunahme des Verkehr zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung Möglichkeiten zu prüfen, die Lärmbelastung der Anwohner auch unterhalb der Schwellenwerte der 16. BImSchV bzw. TA-Lärm möglichst gering zu halten.</p>	<p><b><u>Zu Immissionsschutz:</u></b></p> <p><i>Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose ergeben sich durch die geplante Entwicklung im Geltungsbereich keine unzulässigen Beeinträchtigungen für die anliegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Auch innerhalb des Gebiets ist keine Überschreitung der zulässigen Pegel zu erwarten.</i></p> <p><i>Für die am Plangebiet angrenzende Staatsstraße 2272 wurde eine Schallimmissionsprognose, die alle Einwirkungen auf das Plangebiet betrachtet, erstellt. Das Gutachten 16954.1b vom 14.08.2025, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan als Teil G bei.</i></p> <p><i>Für das Umfeld des Plangebiets – insbesondere an den Immissionsorten Lochweg 2a und Lochweg 3 – wird durch den planinduzierten Verkehr der gebietspezifische Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV unterschritten.</i></p> <p><i>An den betroffenen Immissionsorten Lochweg 2a und 3 können die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV im Tagzeitraum überschritten werden. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 2,1 dB kann dabei jedoch ausgeschlossen werden. Schallpegelerhöhungen von bis zu 2,1 dB sind im Sinne der 16. BImSchV als "nicht wesentlich" einzustufen.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><i>Eine erstmalige Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) ist ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein Handlungsbedarf in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht.</i></p> <p><i>Ungeachtet dessen wurden dennoch noch einmal Möglichkeiten zur Vermeidung erhöhter Verkehrsgeräusche mit dem projektbegleitenden Gutachter besprochen um eine weitere Reduzierung der verkehrsinduzierten Geräusche zu erreichen. Diese können jedoch nicht zielgerichtet umgesetzt werden. Der Einsatz von Flüsterasphalt ist nicht sinnvoll, da bei den zu erwartenden Fahrgeschwindigkeiten die Abrollgeräusche nur untergeordnet sind. Eine Geschwindigkeitsreduzierung ist ebenfalls nicht zielführend, da aufgrund der Ampelanlage und der Verflechtungsbereiche ohnehin nur deutlich geringere Fahrgeschwindigkeiten als 50 km/h zu erwarten sind. Das Gutachten liegt hier mit den rechnerisch angesetzten 50 km/h bereits deutlich auf der sicheren Seite. Eine Lärmschutzwand könnte nur auf der östlichen Seite des Lochweg errichtet werden. Hier liegen jedoch öffentliche Parkplätze an, sodass eine entsprechende Wand nur auf den Privatgrundstücken der Anlieger errichtet werden könnte. Neben den städtebaulichen Konflikten steht hier kein ausreichender Platz zur Verfügung und würde die Privathäuser zweiseitig mit Lärmschutzeinrichtungen umschließen.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
21	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen <i>Schreiben vom 04.11.2025</i>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zur o. g. Bauleitplanung:</p> <p><b>1. Lage und Betroffenheit bestehender Infrastruktur</b></p> <p>Nach aktueller Prüfung befinden sich keine Versorgungsleitungen unseres Unternehmens direkt auf dem betroffenen Grundstück. Die vorhandene Infrastruktur der Sparten Strom, Gas und Wasser verläuft ausschließlich im öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich angrenzend zum Plangebiet.</p> <p><b>2. Löschwasserversorgung</b></p> <p>Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist auf den "Grundschutz" beschränkt, gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405.</p> <p>Löschwasserleistungen, die über der hydraulischen Leistung des Leitungsnetzes hinausgehen, sind tm Zuge des Objektschutzes durch die Stadt Kitzingen bereitzustellen, bzw. sie sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.</p> <p><b>2. Anforderungen an zukünftige Versorgung und Netzplanung</b></p> <p>Für die geplante gewerbliche Nutzung, insbesondere im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Einkaufszentrum, ist eine bedarfsgerechte Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sicherzustellen. Hierzu sind folgende Punkte zu beachten:</p> <p>Für die Planung und Dimensionierung der Hausanschlüsse sowie der Netzkapazitäten benötigen wir verbindliche Leistungsdaten der geplanten Nutzungseinheiten (insbesondere des Einkaufszentrums).</p> <p>Die Trassenführung für Anschlussleitungen ist mit unserem Unternehmen abzustimmen, um eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Erschließung zu gewährleisten.</p> <p>Die Zugänglichkeit zu bestehenden Leitungen im öffentlichen Bereich muss auch während und nach der Bauphase uneingeschränkt erhalten bleiben.</p> <p><b>3. Hinweise zur Flächennutzungsplanänderung</b></p> <p>Die geplante Änderung von landwirtschaftlicher Fläche zu gewerblicher Baufläche ist nachvollziehbar. Aus Sicht der Versorgungssicherheit ist eine frühzeitige Abstimmung zur Erschließung erforderlich, um spätere Anpassungen oder Netzverstärkungen zu vermeiden.</p> <p><b>4. Weitere Vorgehensweise</b></p> <p>Wir bitten um</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Übermittlung der Leistungsdaten der geplanten Nutzungen (insbesondere Strom- und Wasserbedarf Gasbedarf, Spitzenlasten).</li><li>- Zusendung der weiteren Planunterlagen (Erschließungsplan, Gebäudegrundrisse, Nutzungsdetails), sobald verfügbar.</li></ul>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird durch die Stadt Kitzingen an den eingebundenen Investor weitergeleitet, sodass dieser die weitergehenden Abstimmungen im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Licht-, Kraft- und Wasserwerken Kitzingen abstimmen kann.</i></p> <p><i>Die erforderlichen Daten können dann durch den Investor beigestellt werden.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
22	N-Energie <i>Schreiben vom 17.10.2025</i>	<p>Von der oben genannten Benachrichtigung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ sowie die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen haben wir Kenntnis genommen.</p> <p>Im angezeigten Geltungsbereich sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden oder geplant. Mit Ausnahme der geänderten Ausgleichsfläche A1 (Gem.: Kitzingen / Flurnr.: 4933), diese wird von unserer 20 kV Kabeltrasse berührt.</p> <p>Hier sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:</p> <p>In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.</p> <p>Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p> <p>Wir bedanken uns für die erneute Einbindung in das Verfahren. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite <a href="http://www.n-ergie-netz.de">www.n-ergie-netz.de</a>.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Hinweise auf das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ sind bereits in <b>Teil B</b> Festsetzungen BPL, unter textliche Hinweise Punkt 13.11 enthalten.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
23	PLEdoc GmbH <i>Schreiben vom 17.10.2025</i>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li><li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li><li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li><li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li><li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li><li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li><li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li></ul> <p>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.</p>	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
24	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern <i>E-Mail vom 22.10.2025</i>	Wir erheben <b>keinen Einwand</b> .	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
25	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung				
26	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde <i>Schreiben vom 11.11.2025</i>	<p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):</p> <p>Die o.g. Bauleitplanverfahren soll die planerischen Voraussetzungen schaffen für die Errichtung von folgenden Einzelhandelsbetrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup></li> <li>• Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup></li> <li>• Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup></li> <li>• Bäcker, Café, Eisdiele mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Außerdem sollen Gaststätten (Fast-Food-Restaurant, Imbiss, (Mittags-) Restaurant, o. ä) zulässig sein.</p> <p>Die o.g. Einzelhandelsausweisungen wurden bereits im Vorfeld mit der höheren Landesplanungsbehörde abgestimmt und entsprechen den Zielen 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) und 5.3.1 (Lage im Raum) LEP. Sofern die Erschließung des Projektareals „Gartenstadt“ sowie die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Lochweg / ST 2272 wie in den Planunterlagen dargelegt umgesetzt werden und damit eine barrierefreie fußläufige Anbindung in unter 500 m entsteht, entspricht die Planung auch Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) LEP.</p> <p>In diesem Fall erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde keine Einwände.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten:</p> <table border="1" data-bbox="488 1118 1413 1294"> <tbody> <tr> <td data-bbox="488 1118 629 1193">Verkehr</td> <td data-bbox="629 1118 1413 1193"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Kitzingen (blumquadrat GmbH, Kitzingen conneKT)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="488 1193 629 1294">Militär</td> <td data-bbox="629 1193 1413 1294"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Radaranlage Lauda-Königshofen, 50 km Interessensbereich</li> <li>• Schutzbereich mit An- und Abflugstrecken Militärflugplatz Kitzingen (US Streitkräfte)</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden</p>	Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Kitzingen (blumquadrat GmbH, Kitzingen conneKT)</li> </ul>	Militär	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Radaranlage Lauda-Königshofen, 50 km Interessensbereich</li> <li>• Schutzbereich mit An- und Abflugstrecken Militärflugplatz Kitzingen (US Streitkräfte)</li> </ul>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Abstimmungen mit der Blumquadrat GmbH, Kitzingen, Connect KT zum Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Kitzingen haben bereits stattgefunden.</i></p> <p><i>Der Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen wird nicht durch die Maßnahme berührt. Auch das Luftamt Nordbayern wurde noch einmal kontaktiert. Auch hier ergeben sich keine Konflikte mit den An- und Abflugstrecken bzw. den Bauschutzbereichen der in Kitzingen vorhandenen Landplätze.</i></p> <p><i>Auch seitens der Bundeswehr werden keine Bedenken oder Anregungen zum Verfahren vorgetragen.</i></p> <p><i>Die Errichtung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Lochweg / ST 2272 ist Gegenstand der Vereinbarungen mit der Stadt Kitzingen und dem Staatlichen Bauamt Würzburg. Diese wird auch Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Investor und dem Straßenbaulastträger. Die Darstellung der fußläufigen Anbindung mit Nachweis der Unterschreitung des Schwellenwerts von 500 m wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3 beigelegt.</i></p>
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Kitzingen (blumquadrat GmbH, Kitzingen conneKT)</li> </ul>						
Militär	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Radaranlage Lauda-Königshofen, 50 km Interessensbereich</li> <li>• Schutzbereich mit An- und Abflugstrecken Militärflugplatz Kitzingen (US Streitkräfte)</li> </ul>						

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
27	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg <i>Schreiben vom 12.11.2025</i>	<p>Der Regionale Planungsverband nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung.</p> <p>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. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):</p> <p>Die o.g. Bauleitplanverfahren soll die planerischen Voraussetzungen schaffen für die Errichtung von folgenden Einzelhandelsbetrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>,</li><li>• Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup></li><li>• Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup></li><li>• Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup></li><li>• Bäcker, Café, Eisdiele mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup></li></ul> <p>Außerdem sollen Gaststätten (Fast-Food-Restaurant, Imbiss, (Mittags-) Restaurant, o. ä) zulässig sein.</p> <p>Die o.g. Einzelhandelsausweisungen entsprechen den Zielen 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) und 5.3.1 (Lage im Raum) LEP. Sofern die Erschließung des Projektareals „Gartenstadt“ sowie die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Lochweg / ST 2272 wie in den Planunterlagen dargelegt umgesetzt werden und damit eine barrierefreie fußläufige Anbindung in unter 500 m entsteht, entspricht die Planung auch Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) LEP.</p> <p>In diesem Fall erhebt der Regionale Planungsverband Würzburg keine Einwände.</p>	<p><u><a href="#">Beschlussempfehlung:</a></u> <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
28	<p>Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3 Schreiben vom 14.11.2025</p>	<p>Wir stimmen unter folgender Bedingung zu:</p> <p><b>Verkehrliche Erschließung</b></p> <p>Die verkehrliche Erschließung, die den zusätzlich generierten Verkehr an der Einmündung Lochweg in die Staatsstraße St 2272 behandeln muss, ist weder Bestandteil der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan noch ist die Einmündung vollständig im Umgriff des Bebauungsplans enthalten. Die beiliegende verkehrstechnische Untersuchung entspricht einem veralteten Stand, der nicht den umfangreichen Abstimmungen zwischen Staatlichem Bauamt, Stadt Kitzingen (hier: Bauamt und Verkehrsbehörde) und dem Vorhabenträger entspricht.</p> <p>Im Rahmen der Abstimmungen wurden folgende Punkte diskutiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Einmündung am Lochweg ist im Ganzen mit der vorgesehenen, gegenüberliegenden Erschließung des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen zu betrachten und zu beurteilen.</li> <li>• Die neu entstehende Kreuzung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit mit einer Lichtsignalanlage zu versehen. Die verkehrstechnischen Untersuchungen zeigen, dass diese die Leistungsfähigkeit der Nordtangente und damit die Qualität des Verkehrsablaufs signifikant negativ beeinflussen wird und mit erheblichen Störungen des Verkehrsablaufs auf der St 2272 zu rechnen ist.</li> <li>• Um die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, wird aus Richtung Bahnhof Etwashausen lediglich das Rechtsein- und Rechtsabbiegen zugelassen. Dies wird durch bauliche Anpassungen gewährleistet.</li> <li>• Aus vorgenannten Gründen ist die Fußgängerfurt auf die westliche Seite der Kreuzung Richtung Innenstadt zu verlegen.</li> <li>• Die Lärmschutzwand im Bereich des Geh- und Radweges nördlich der St 2272 stellt eine erhebliche Sicht einschränkung und Gefährdung für die Fußgänger und Radfahrer dar. Daher ist die Lärmschutzwand hinter den Geh- und Radweg zu versetzen, um eine freie Sicht auf die dort verkehrenden Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.</li> </ul> <p>Der vorliegende Bebauungsplan spiegelt keinen der diskutierten Punkte wider.</p> <p>Durch die Ergänzung der Lichtsignalanlage wird die Verkehrsabwicklung im gesamten Streckenzug der St 2272 negativ beeinflusst und die grüne Welle gestört. Eine Optimierung ist hier nicht mehr möglich. Dies betrifft auch die Heinrich-Huppmann-Straße. Gemäß Verkehrsgutachten wird hier keine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht. Zwar wird in der Simulation des Streckenzugs gezeigt, dass sich Verkehrslücken ergeben, es muss jedoch damit gerechnet werden, dass es an dieser Einmündung zu Rückstauungen kommt. Die Erfahrung zeigt, dass dies häufig zu einem erhöhten Druck auf die wartenden Fahrzeugführer führt, was wiederum zu gefährlichen Situationen im Verkehr oder gar zu Unfällen führen kann. Eine Verbesserung wäre hier nur durch eine weitere Lichtsignalanlage zu erzielen, die den Verkehrsabfluss auf der Nordtangente jedoch zusätzlich verschlechtern würde.</p> <p>Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass eine Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans ohne weitere Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt dazu führen wird, dass auch nach Übergang des Streckenzugs in die Regelbaulast des Freistaats Bayern, notwendige Änderungen und entstehende Kosten,</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu verkehrliche Erschließung:</b></p> <p><i>Die Maßgaben an die verkehrliche Erschließung, insbesondere im Bereich der Einmündung Lochweg / Staatsstraße St 2272 werden im Rahmen weiterer Abstimmungsgespräche abschließend definiert. Die zugehörigen Planunterlagen werden dem Staatlichen Bauamt Würzburg zur Freigabe vorgelegt. Hieraus resultierende Baumaßnahmen werden vertraglich zwischen der Stadt Kitzingen und dem Investor vereinbart.</i></p> <p><i>Vorgesehen ist die Errichtung einer Ampelanlage im Einmündungsbereich Lochweg / Staatsstraße ST 2272. Diese wird unter Einbindung der neuen Einmündung „Gartenstadt“ / ST 2272 geplant und berücksichtigt die hier zeitnah zukünftig entstehenden Verkehre. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit werden zudem potentiell kritische Fahrbeziehungen untersagt. Neben dem motorisierten Verkehr wird durch die Ampelanlage auch eine sichere Führung der besonders vulnerablen Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger und Radfahrer sichergestellt. Diese erhalten entsprechend in die Signalanlage eingebundenen Furten auf der westlichen Seite des Knotenpunktes.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Lärmschutzwand wurden weitergehende Abstimmungen mit der Staatlichen Bauamt geführt. Hier sind in den weiteren Planungen keine Anpassungen erforderlich.</i></p> <p><i>Details zu der Anbindung und den verkehrlichen Randbedingungen sind als Teil F den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>die auf die Ausführungen dieses Bebauungsplans zurückzuführen sind, von der Stadt Kitzingen zu tragen sind.</p> <p><u>Anbauverbot</u> Im Flächennutzungs- und Bebauungsplan ist die 20m-Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) und die 40m-Anbaubeschränkungszone (Art. 24 Abs. 1 bzw. 2 BayStrWG) darzustellen. Die Anbauverbotszone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> <p><u>Emissionen / Straßenverkehrslärm</u> Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen Von der Stadt ist für das neue Gebiet der Lärmschutz zu überprüfen. Sollten danach vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BlmschV).</p> <p><u>Bauabstände</u> 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.</p> <p><u>Sichtdreieck Einmündung Staatsstraße / GStr.</u> Das für die Einmündung freizuhaltende Sichtdreieck ist im Plan nicht dargestellt. Wir bitten dies noch zu ergänzen. Diese Flächen 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</p>	<p><b>Zu Anbauverbot:</b> <i>Sowohl die Bauverbotszone als auch die Baubeschränkungszone sind im Bebauungsplan bereits mit den zugehörigen Planzeichen dargestellt. Die Darstellung wird auch in den Flächennutzungsplan übernommen.</i></p> <p><b>Emissionen / Straßenverkehrslärm</b> <i>Die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wurden in der Schallimmissionsprognose, die alle Einwirkungen auf das Plangebiet betrachtet, berücksichtigt. Das Gutachten 16954.1b vom 14.08.2025, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan als Teil G bei. Unzulässige Einwirkungen auf das Plangebiet von der Staatsstraße sich nicht zu erwarten.</i></p> <p><b>Bauabstände</b> <i>Die 20 m Anbauverbotszone wird von allen baulichen Anlagen freigehalten.</i></p> <p><b>Zu Sichtdreieck:</b> <i>Die freizuhaltende Sichtdreiecke sind bereits im Bebauungsplan dargestellt.</i></p>
29	Stadtheimatspfleger, Dr. Harald Knobling	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
30	Vodafone Kabel Deutschland E-Mails vom 14.11.2025	<p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01446267 E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com Datum: 14.11.2025</p> <p><b>Stadt Kitzingen, Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“</b></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a></p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01446268 E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com Datum: 14.11.2025</p> <p><b>Stadt Kitzingen, Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“</b></p> <p>Eine Ausbaureife Entscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a></p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Sofern Interesse an der Erschließung des Baugebiets über die Vodafone Kabel Deutschland besteht, wird eine Anfrage an das Team Neubaugebiete der Vodafone gerichtet.</i></p>

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
31	<p>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg <i>Schreiben vom 21.11.2025</i></p>	<p>Mit Schreiben vom 17.10.2025 bitten Sie um Stellungnahme vom WWA Aschaffenburg zum Bebauungsplan „Einkaufen am Lochweg“ der Stadt Kitzingen. Dieser Stellungnahme liegen die Unterlagen mit dem Stand 18.09.2025 zugrunde.</p> <p>Im Folgenden nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:</p> <p><b>1. Grund- und Trinkwasserschutz</b></p> <p>Der Planungsumgriff liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.</p> <p>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.</p> <p><b>2. Abwasser und Gewässerschutz</b></p> <p><b>2.1 Schmutzwasser</b></p> <p>Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die kommunale Schmutz- / Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Kitzingen. Eine Abwasserbehandlung entsprechend dem Stand der Technik ist damit gewährleistet.</p> <p><b>2.2 Niederschlagswasser</b></p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im vorliegenden Fall wurde bei in Situ Untersuchungen ein Durchlässigkeitsbeiwert des anstehenden Bodens von 10-7 m/s festgestellt. Eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher nicht möglich. Im näheren Umfeld des Bebauungsplans befindet sich kein Gewässer oder Vorfluter, in den eine Einleitung des Niederschlagswassers erfolgen könnte. Daher wird den Anschlussnehmern in der textlichen Festsetzung auferlegt, das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften. Eine Einleitung in das städtische Kanalnetz ist nur gedrosselt zulässig. Gemäß B-Plan ist die Abflussspende hierbei auf 21 l/(s*ha) festgelegt. Die Abflussspende ist auf die hydraulische Leistungsfähigkeit der nachfolgenden Kanalstrecken und Mischwasserbehandlungsanlagen auszulegen. Es wird empfohlen zu überprüfen, ob z. B. über ein Mulden-Rigolen-System eine zumindest teilweise Versickerung des Niederschlagswassers erreicht werden kann, um die Kanalisation, Mischwasserbehandlung und Kläranlage zu entlasten.</p> <p><b>2.3 Wasserdurchlässige Beläge</b></p> <p>In der textlichen Festsetzung zum B-Plan ist vorgeschrieben, dass die Stellplätze, sofern ausreichend versickerungsfähiger Baugrund ansteht, mit versickerungsfähigen Oberflächen zu gestalten sind. Es wird darauf hingewiesen, dass durchlässige Beläge nur in sehr geringem Maße Stoffe zurückhalten können. Daher darf hier ausschließlich gering belastetes Niederschlagswasser versickern. Durchlässige Beläge sind daher nur denkbar für die Flächentypen F1 bis F3 nach DWA-M 153 bzw. Flächen der Kategorie I nach</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b><u>Zu Grund- und Trinkwasserschutz:</u></b></p> <p><i>Hinweise zum Grundwasserschutz sind bereits Bestandteil des Bebauungsplans. (Vergleiche Punkt 13.6 der Hinweise durch Text)</i></p> <p><b><u>Zu Niederschlagswasser:</u></b></p> <p><i>Mit dem eingebundenen Baugrundgutachter wurde Bezug nehmend auf die Stellungnahme erneut erörtert, ob die Anordnung eines Mulden-Rigolen-Systems zielführend umgesetzt werden kann. Aufgrund der in situ festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte (diese werden in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 2 ergänzt) die jenseits der Werte für eine technisch sinnvolle Versickerung liegen besteht die Gefahr, dass innerhalb des Mulden- Rigolen- System anaerobe Verhältnisse entstehen und das Abwasser „anfaulen“ könnte. Vor diesem Hintergrund wird von der Anordnung eines Mulden- Rigolen- Systems bei den weiteren Entwässerungsplanungen abgesehen. Der Lösungsansatz mit einem zentralen Rückhalteraum und gedrosselter Ableitung in das Kanalnetz der Stadt Kitzingen wird weiterverfolgt, Festsetzung 8.1 bleibt unverändert.</i></p> <p><b><u>Zu wasserdurchlässige Beläge:</u></b></p> <p><i>Die textliche Festsetzung wird entsprechend der Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes fortgeschrieben. (Vergleiche Punkt 8.1 der Festsetzungen durch Text)</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>DWA-A 102-2 / DWA-A 138-1. Die textliche Festsetzung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht dahingehend anzupassen.</p> <p><b>3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</b></p> <p>Im Planbereich sind uns weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Kitzingen und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.</p> <p><b>4. Oberflächengewässer</b></p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets eines 100ährlichen Hochwasser, jedoch liegt es innerhalb der Hochwassergefahrenfläche für ein 100-jährliches Hochwasserereignis des Mains (ermitteltes Überschwemmungsgebiet HQ100). Die Wassertiefen betragen laut der uns vorliegenden hydraulischen 2D-Berechnung bis zu 70 cm (bei einer maßgeblichen Wasserspiegellage HW100 von 186,91 m ü NN).</p> <p>Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 77 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Sätze 1, 2 WHG).</p> <p>Durch das Vorhaben gehen laut Planunterlagen ca. 4.700 m³ an Hochwasser-Rückhalteraum verloren.</p> <p>Am 05.11.2025 wurde dem Wasserwirtschaftsamt von der Rosentritt GmbH ein Vorschlag für eine Ausgleichsfläche vorgelegt. Dieser erscheint plausibel und war bereits im Vorfeld fachlich abgestimmt. Demnach wäre die o.g. Forderung eines Ausgleichs an Rückhalteraumverlust erfüllt.</p> <p>Das Vorhaben liegt zudem innerhalb der Hochwassergefahrenfläche für ein HQextrem (Risikogebiet). Die maßgebliche Wasserspiegellage HWextrem beträgt hier etwa 188,28 m ü NN. Es können Wassertiefen bis zu 2 m erreicht werden.</p> <p>Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind im Bauleitplanverfahren für dieses Risikogebiet der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen (z.B. Vorsehen einer hochwasserangepassten Bauweise).</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p> <p>Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein (optimalerweise an das HWextrem). Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>Die geplante Bebauung liegt in der Hochwassergefahrenfläche für ein 100-jährliches Hochwasserereignis des Mains (HQ100) sowie innerhalb der Hochwassergefahrenfläche für ein seltenes Hochwasser, so g. HQextrem (Risikogebiet). Die Wassertiefen betragen bis zu 70 cm bei einem HQ100 bzw. bis zu 2 m bei einem HQextrem.</p> <p>Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel</p>	<p><b>Zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen:</b></p> <p><i>Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen Hinweis auf die Mitteilungspflicht gemäß Bayerischem Bodenschutzgesetz.</i></p> <p><b>Zu Oberflächengewässer:</b></p> <p><i>Der Bebauungsplan wird gemäß § 78B Abs. 1 Nr. 1 WHG um Aussagen zum Risikoschutz ergänzt.</i></p> <p><i>Die vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise zum Plan werden in die Planung übernommen.</i></p> <p><i>(Vergleiche Punkt 9.7 Begründung zum BPL und Punkt 13.7, unter Textliche Hinweise der Festsetzungen durch Text)</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).</p> <p>Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis, unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte.</p> <p>Das LRA Kitzingen erhält einen Abdruck dieses Schreibens per Mail.</p>	

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
32	Bayer. Landesamt für Umwelt <i>Schreiben vom 06.11.2025</i>	<p>Mit Schreiben vom 17.10.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.</p> <p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</p> <p>Von den o.g. Belangen werden die <b>Geogefahren</b> berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.</p> <p>Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">www.umweltatlas.bayern.de</a> &gt; Standortauskunft &gt; Geogefahren</p> <p>Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an [REDACTED] „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“).</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p> <p>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p><u><b>Beschlussempfehlung:</b></u></p> <p><i>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
33	BIL ABFRAGE <i>Abgefragt am 20.10.2025</i>	<p>Ihre Anfrage "BPL Nr.115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änd. BPL Nr.32 "Schwarzacher Str. Ost"" mit der Nummer 20251020-0769 vom 20.10.2025 15:24 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet.</p> <p>Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen.</p> <p>Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.</p>	<p><b>Die Auswertung der BIL- Abfrage in Verbindung mit der Stellungnahme von PLEDOC (TÖB Nr. 23) ergab keine Betroffenheit von Versorgungsträgern.</b></p>
34	Gemeinde Großlangheim <i>Beschluss vom 04.11.2025</i>	<p>Der Marktgemeinderat Großlangheim nimmt Kenntnis vom Bauleitplanverfahren der Stadt Kitzingen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg" mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 , "Schwarzacher Straße Ost" und der 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen und macht <b>keine Einwände</b> geltend.</p>	<p><b>Keine Anregungen oder Einwände</b></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
35	Gemeinde Schwarzach, Gemeinde Hörblach	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
36	Stadt Dettelbach <i>E-Mail vom 04.11.2025</i>	Der Bauausschuss der Stadt Dettelbach hatte in seiner Sitzung am 30.10.2025 das genannte BPL -Verfahren behandelt und beschlossen <b>keine Einwendungen</b> zu erheben.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
37	Stadt Mainbernheim	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
38	Stadt Ochsenfurt	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
39	VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
40	VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
41	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried <i>Beschluss vom 28.10.2025</i>	Städtebauliche Belange der Gemeinde Biebelried sind nicht berührt.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
42	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen <i>Beschluss vom 04.11.2025</i>	Städtebauliche Belange der Gemeinde Albertshofen sind nicht berührt.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
43	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn <i>Beschluss vom 30.10.2025</i>	Städtebauliche Belange der Gemeinde Buchbrunn sind nicht berührt.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
44	VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim <i>E-Mail vom 18.11.2025</i>	Der Mainstockheimer Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.11.2025 mehrheitlich beschlossen, dass städtebauliche Belange der Gemeinde nicht berührt sind.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
45	VG Marktbreit, Stadt Marktsteft	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
-----	---------------------------	---------------	---------------------------------

**B) Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung:**

P01	[REDACTED], Gartenbau <i>Schreiben ohne Datum</i>	<p>Leider können wir dem Bebauungsplan so nicht zustimmen, da hier an unserem angrenzenden Betriebsteil erhebliche Nachteile entstehen, bzw. die Flächen unproduktiv werden.</p> <p><b>Wasser</b> Die Gemarkung nennt sich Wasserland, wo sich trotz bestehender Drainage, nach Starkregenfällen zu Überschwemmungen der Fläche führt. Sollte, wie geplant hier die Hälfte der kompletten Fläche für die Bebauung aufgefüllt werden ist beim nächsten Starkregen leider unsere Fläche umso mehr überschwemmt. (Badewannenprinzip). Der Starkregenfall im Juni 2024 führte zu einem größeren Schaden, welcher durch die bestehende Versicherung teilweise abgedeckt wurde. Auf Rückfrage der zuständigen Versicherung wurde mitgeteilt, sollte es durch bauliche Veränderungen wie hier, öfters zu Schäden an den Kulturen im Gewächshaus kommen sollte. Wird diese Versicherung gekündigt.</p> <p><b>Zufahrt</b> Eine Zufahrt zu unsere Fläche/Gewächshaus muss immer sichergestellt werden, auch während der Bauphase. Besonders wenn die Zufahrt für die Verladung der Schwertransporte in der Heinrich Huppmann Straße gesperrt ist.</p> <p><b>Schatten</b> Durch die maximale Höhe entsteht ein enormer Schattenwurf in den Morgenstunden auf unser Gewächshaus. Ertragseinbußen und höhere Heizkosten entstehen dadurch.</p>	<p><u><b>Beschlussempfehlung:</b></u> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Durch die Versiegelung der Flächen innerhalb des Sondergebiets sind keine Auswirkungen auf die angrenzende landwirtschaftliche Fläche zu erwarten. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird in einer zentralen Rückhalteanlage gesammelt und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, dem Landratsamt Kitzingen und der Stadt Kitzingen gedrosselt dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Entsprechende Regelungen sind im Bebauungsplan unter 8.1 Behandlung von Niederschlagswasser festgesetzt.</i></p> <p><i>Einschränkungen der Zufahrt zum Gartenbaubetrieb über den östlich anliegenden Feldweg sind im Rahmen der Bauarbeiten, insbesondere auch von Straßenbauarbeiten am Lochweg, nicht auszuschließen. Hierbei handelt es sich um temporäre Baumaßnahmen die nicht zu vermeiden sind und deren Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert werden. Die Anlieger sind frühzeitig durch den Investor über die geplanten Baumaßnahmen und Einschränkungen zu informieren, sodass die Beeinträchtigungen weitgehend reduziert werden können.</i></p> <p><i>Hinsichtlich des Schattenwurfs wurden bereits im Rahmen des Vorentwurfs des Bebauungsplans umfangreiche Berechnungen durchgeführt. Diese werden in der Begründung zum Bebauungsplan in Anlage 4 ergänzt. Eine Modellberechnung zeigt, dass es bei maximal zulässiger Bebauung im Geltungsbereich nur in den Wintermonaten, insbesondere im Januar, zu einer geringen Verschattung auf dem anliegenden Grundstück des Gartenbaubetriebs kommt. Diese greift in</i></p>
-----	--	---	---

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><i>keinem Fall bis zum bestehenden Gewächshaus. Die befürchtete Beschattung des Gewächshauses kann somit ausgeschlossen werden.</i></p>
P02	<p>■■■■ Rechtsanwältin ■■■■ Schreiben vom 20.11.2025</p>	<p>Wir zeigen an, dass die ■■■■ uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt diesem Schreiben an.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 17.10.2025 bis einschließlich 21.11.2025 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ beantragen wir namens und im Auftrag unserer Mandantin,</p> <p style="text-align: center;"><b>das Bauleitplanverfahren in der vorliegenden Fassung einzustellen.</b></p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundbesitzes mit der postalischen Anschrift ■■■■. Sie hat den mit einem SB-Warenhaus bebauten Grundbesitz an ■■■■ vermietet.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung:</p> <p><b>I. Ausgangslage und beabsichtigte Festsetzungen des Bebauungsplans</b></p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 sollen auf der bislang zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Fläche am Lochweg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen und Gastronomiebetriebe im Plangebiet geschaffen werden.</p> <p>Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist deshalb die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gastronomie“, in dem folgende Nutzungen für zulässig erklärt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²</li> <li>• Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m²</li> <li>• Gaststätten</li> <li>• Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m²</li> <li>• Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²</li> <li>• Bäcker, Café, Eisdielen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²</li> </ul> <p>Daneben sollen diverse Nebenanlagen und begleitende Nutzungen im Plangebiet zulässig sein. Hierbei ist ausweislich der beabsichtigten textlichen Festsetzungen das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen (Stand 01/2023) zu berücksichtigen.</p> <p><b>II. Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 115</b></p> <p>Die Entwurfsplanung weist Rechtsfehler auf. Weder ist sie städtebaulich erforderlich, noch steht sie mit den zwingenden Vorgaben des Raumordnungsrechts in Einklang. Zudem missachtet die Plangeberin das bauplanungsrechtliche Berücksichtigungsgebot, indem sie mit der geplanten Standortansiedlung die grundlegenden Empfehlungen des städtischen Einzelhandelskonzepts konterkariert. Weiterhin offenbart die Entwurfsplanung erhebliche Mängel hinsichtlich der ordnungsgemäßen Abwägung berechtigter Interessen.</p>	<p><u><b>Beschlussempfehlung:</b></u></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die geplante Standortansiedlung konterkariert nicht die grundlegenden Empfehlungen des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHK Kitzingen 2023), sondern steht vielmehr in Einklang mit diesen. In der „Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes nördlich des ehemaligen Bahnhof Etwashausen am Lochweg in Kitzingen gem. § 11</i></p>

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p><b>1. Fehlende Erforderlichkeit der Bauleitplanung</b></p> <p>Die Entwurfsplanung verstößt gegen das Leitprinzip der Erforderlichkeit der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Hiernach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Maßgabe stellt einerseits eine Verpflichtung, andererseits aber auch eine essenzielle rechtsstaatliche Beschränkung der Bauleitplanungstätigkeit der Gemeinden dar,</p> <p style="text-align: center;"><i>vgl. Dirnberger in: Spannowsky/Uechtritz, Kommentar zum Baugesetzbuch, 67. Edition 2025, § 1 Rn. 32; Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, Werkstand: 158. EL 2025, § 1 Rn. 32 ff.</i></p> <p>An besagter bauleitplanerischer Erforderlichkeit fehlt es vorliegend. Die Plangeberin vermag in keiner Weise darzulegen, dass die Ausweisung des Sondergebietes für Einzelhandelsnutzungen mit 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche städtebaulich erforderlich ist.</p> <p>Laut Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan gründet das Erfordernis der Flächenausweisung auf der Initiative eines privaten Investors, Flächen zur Nahversorgung zu schaffen und so „die Versorgung der Bürger zu sichern und auszubauen“.</p> <p>Für ein solches Erfordernis findet sich jedoch weder im Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen von 2023 noch in den eigenen Darlegungen der Plangeberin in der beigefügten Auswirkungsanalyse zum Vorhaben eine Grundlage. Beide Gutachten legen vielmehr eindrücklich nahe, dass die Verkaufsflächenausstattung und Nahversorgungsstruktur des Stadtgebiets bereits derart gesättigt ist, dass schon zum jetzigen Zeitpunkt ein erhöhter Wettbewerbsdruck für die Anbieter auszumachen ist und kein Ansiedlungspotenzial für das geplante Vorhaben besteht.</p> <p>Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen, das zuletzt im Jahr 2023 fortgeschrieben wurde, sind im Stadtgebiet insgesamt 18.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel vorhanden, wodurch ein</p>	<p><i>Abs. 3 BauNVO* von Stadt + Handel - Aktualisierte Fassung 06.06.2025 (abgekürzt als VG Stadt + Handel 2025) wird in Kapitel 6.1 die Einordnung des Planvorhabens in das EHK Kitzingen 2023 vorgenommen und abschließend (S. 34) wie folgt bewertet: „Insgesamt ist das Planvorhaben demnach als kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Zielen und Leitsätzen des EHK Kitzingen 2023 zu bewerten. Anzumerken ist jedoch, dass der für das Vorhaben relevante Steuerungsleitsatz II die Entwicklung eines Drogeriefachmarktes an Nahversorgungsstandorten nicht mit einschließt. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im ZVB Innenstadtzentrum Kitzingen (keine Potenzialfläche) sowie der mit der Realisierung des Vorhabens einhergehenden Gewährleistung der Nahversorgung im Osten Kitzingens ist das Planvorhaben dennoch zuträglich für die Einzelhandelsentwicklung der Kommune als Ganzes und steht den grundsätzlichen Zielen des EHK Kitzingen 2023 nicht entgegen.“ Entsprechend dezidierte Einordnungen folgen.</i></p> <p><i>Im EHK Kitzingen 2023 werden in Kapitel 5.2 (S. 61ff) die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Einzelhandelsentwicklung in Kitzingen dargestellt, das dritte übergeordnete Entwicklungsziel lautet „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ (S. 62). Neben der Weiterentwicklung der Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) soll das Nahversorgungsangebot auch außerhalb an den Nahversorgungsstandorten (NVS) und an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass dabei keine schädlichen Auswirkungen auf den ZVB ausgelöst werden. Wie im EHK Kitzingen 2023 sowohl in Abbildung 9, S. 41, als auch in den weiteren textlichen Ausführungen (S. 42) ersichtlich ist und ausgeführt wird, besteht im Stadtteil Etwashausen eine räumliche Nahversorgungslücke. In der Zusammenschau besteht das städtebauliche Entwicklungsziel, die Möglichkeit der fußläufigen Nahversorgung in Etwashausen auszubauen bzw. herzustellen, was durch das Planvorhaben erreicht werden kann.</i></p> <p><i>Die Ausführungen zu den Verkaufsflächen, Zentralitäten wie auch Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie und Apotheken aus dem</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Zentralitätswert für das bezeichnete Sortiment von 169 erreicht wird. Im Sortiment Drogerie und Apotheken liegt mit 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Zentralitätswert von 154 vor,</p> <p><i>Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, S. 23.</i></p> <p>Die Zentralitätswerte beider Sortimente liegen demnach – selbst unter Berücksichtigung etwaiger Zuflüsse aus umliegenden kleineren Orten – weit über dem zu erreichenden Maß. Dies spiegelt auch die in der Auswirkungsanalyse dargelegte durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner wider, die sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf 0,79 m<sup>2</sup> je Einwohner und somit auf nahezu das Doppelte des bundesweiten Durchschnitts beläuft. Im Sortiment Drogeriewaren erreicht die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ca. 0,1 m<sup>2</sup> und gestaltet sich somit ebenfalls deutlich überdurchschnittlich,</p> <p><i>Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes nördlich des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen am Lochweg in Kitzingen vom 06.06.2025, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, S. 14 ff.</i></p> <p>Hieran vermag die in der Auswirkungsanalyse vorgenommene pauschale Erweiterung der Einwohneranzahl auf den gesamten „einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich“, die eine Verdreifachung der zu berücksichtigenden Verbraucherzahl bewirkt, nichts zu ändern. Eine derartige Änderung der Bezugsgrundlage der Berechnungen entbehrt einer wissenschaftlichen Grundlage und bezweckt ausschließlich eine Verzerrung der tatsächlichen Gegebenheiten im Stadtgebiet zugunsten des geplanten Vorhabens. Die vorhandene Struktur nahegelegener Unter- und Mittelzentren sowie des Oberzentrums Würzburg wird hierbei gänzlich außer Acht gelassen. Zudem bleibt der Umstand unberücksichtigt, dass die Stadt Kitzingen selbst eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftausstattung von 93, laut Einzelhandelskonzept sogar nur 91 aufweist,</p> <p><i>Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, S. 17.</i></p> <p>Den deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattungen entsprechend kommen die mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes beauftragten Gutachter zu dem Ergebnis, dass keinerlei absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial im Stadtgebiet von Kitzingen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel besteht. Für den Warenbereich Drogerie und Apotheken ergeben sich lediglich geringfügige Entwicklungspotenziale, die im Rahmen von Arrondierungsmaßnahmen an bestehenden Märkten genutzt werden können. Bedarf für ein Fachgeschäft oder einen großen oder kleinen Fachmarkt besteht auch in diesem Sortiment nicht,</p> <p><i>wie vor, S. 59 f.</i></p> <p>Auch die Gutachter der Auswirkungsanalyse äußern die Einschätzung, dass im Untersuchungsraum eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung sowie Kaufkraftzuflüsse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen sind und eine ausgeprägte Wettbewerbssituation im Stadtgebiet besteht,</p> <p><i>Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes nördlich des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen am Lochweg in Kitzingen vom 06.06.2025, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, S. 24 ff.</i></p> <p>Demzufolge ist kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich, dass die geplante Standortansiedlung für die Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet erforderlich ist; insbesondere nicht in der erheblichen Dimension von ca.</p>	<p><i>EHK Kitzingen sind korrekt. Gleichwohl wird im EHK Kitzingen 2023 ausgeführt (S. 43): „Dies ist insbesondere auf die Ausstattung der vorhandenen Betriebe sowie die beiden Kitzinger Verbrauchermärkte Kaufland und E-Center zurückzuführen.“ Auch im VG Stadt + Handel 2025 wird darauf verwiesen, dass die hohen Ausstattungswerte auch durch die verkaufsfächenstarken Verbrauchermärkte (S. 14) E-Center und Kaufland bedingt sind. Beide Betriebe befinden sich in dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lagen bzw. ausgewiesen Sonderstandorten.</i></p> <p><i>Die Ausstattungswerte verdeutlichen die Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums Kitzingen für das Kitzinger Umland bzw. sein Einzugsgebiet. Demnach ist die in VG Stadt + Handel 2025 (S. 14/15) vorgenommene Darstellung der Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Stadt Kitzingen (rd. 0,29 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) im Kontext des Aufzeigens der Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums sachgerecht, zumal dies lediglich der Einordnung der Kennziffern dient. Warum in diesem Kontext auf die unterdurchschnittliche Kaufkraftausstattung in Kitzingen, womit wohl das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau gemeint ist, verwiesen wird, erschließt sich nicht.</i></p> <p><i>Es ist sachlich korrekt, dass im EHK Kitzingen 2023 (S. 59/60) rechnerisch keine weiteren Entwicklungspotenziale für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ermittelt wurden. Gleichwohl wird insbesondere hier zusätzlich erläuternd (S. 60) ausgeführt: „Entwicklungen in diesen Sortimentsbereichen sollten sich daher stark an räumlichen und qualitativen Fragestellungen (räumliche oder qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation) orientieren.“ Wie bereits ausgeführt, besteht in Etwashausen ein räumliches Versorgungsdefizit mit Nahrungs- und Genussmitteln, so dass dort durch das Planvorhaben klar die räumliche <u>und</u> qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation erreicht werden kann (vgl. auch VG Stadt + Handel 2025 S. 30/31).</i></p> <p><i>Für die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken wurde nur ein geringfügiges Entwicklungspotenzial ermittelt (S. 60). Auch hier steht jedoch sodann die Verbesserung der räumlichen Nahversorgung</i></p>

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was nahezu einem Fünftel der für beide Sortimente im gesamten Stadtgebiet bestehenden Verkaufsflächen entspricht. Die gutachterlichen Stellungnahmen belegen hingegen eindeutig, dass keine städtebauliche Rechtfertigung für die Ansiedlung eines neuen Nahversorgungsstandorts besteht.</p> <p>Darüber hinaus ist eine städtebauliche Erforderlichkeit nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung insbesondere dann nicht gegeben, wenn die planerische Festsetzung eines Baugebiets allein der Befriedigung privater Interessen dient,</p> <p style="text-align: center;"><i>BVerwG, Beschluss vom 05.01.2021 – 4 BN 60.20, ZfBR 2021, 443.</i></p> <p>In Anbetracht der in der Entwurfsbegründung angeführten Rechtfertigung des Bedarfs dient die hier geplante Flächenausweisung augenscheinlich allein der Verfolgung privatwirtschaftlicher Interessen des beteiligten Investors. Verfolgte öffentliche Belange, die der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde dienen sollen, sind nicht erkennbar. Somit ist eine Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB vorliegend nicht gegeben.</p> <p><b>2. Verstoß gegen raumordnungsrechtliches Anpassungsgebot</b></p> <p>Des Weiteren offenbart die Entwurfsplanung einen Verstoß gegen das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Hiernach sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ein ordnungsgemäß zustande gekommenes Ziel der Raumordnung löst gegenüber der Bauleitplanung Anpassungspflichten aus, die sicherstellen sollen, dass die Ortsplanung in Übereinstimmung mit der übergeordneten Raumordnungsplanung steht,</p> <p style="text-align: center;"><i>BVerwG, Beschluss vom 25.06.2007 - 4 BN 17.07 C, ZfBR 2007, 683; vgl. Runkel/Edenharter in: Ernst u.a., Kommentar zum BauGB, 153. EL 2024, § 1 Rn. 44.</i></p> <p>Existiert ein solches Ziel, dann besteht eine strikte Bindung der Bauleitplanung an die jeweiligen Aussagen. Die Gemeinden dürfen die Ziele zwar konkretisieren und ausgestalten, sich aber nicht im Wege der Abwägung über sie hinwegsetzen,</p> <p style="text-align: center;"><i>vgl. Dirnberger in: Spannowsky/Uechtritz, Kommentar zum BauGB, 67. Edition 2025, § 1 Rn. 65.</i></p> <p>Die gegenständliche Entwurfsplanung verstößt gegen die Zielbestimmungen betreffend die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte des geltenden Landesentwicklungsprogramms für den Freistaat Bayern,</p> <p style="text-align: center;"><i>vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) der Bayerischen Staatsregierung in der Fassung vom 01.06.2023.</i></p> <p>Nach der Zielbestimmung 5.3.2 des LEP Bayern hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend von diesem Integrationsgebot sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen nur zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topografischen Lage nicht vorliegen.</p> <p>Städtebaulich integrierte Lagen sind nach der Begründung zur Zielbestimmung solche Standorte, die innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend belegen sind, einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV vorweisen können. Städtebauliche Randlagen hingegen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile.</p>	<p><i>im Fokus, da im gesamt Kitzinger Stadtgebiet östlich des Mains kein Drogeriefachmarkt angesiedelt ist.</i></p> <p><i>Demnach dient das Planvorhaben der Schließung der Versorgungslücke in Etwashausen und steht damit in Einklang mit dem dritten übergeordneten Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ – das Planvorhaben dient demnach den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Kitzingen für die Einzelhandelsentwicklung.</i></p> <p><i>Wie im VG Stadt + Handel 2025 (S. 8) ausgeführt, weist der Vorhabenstandort Merkmale einer städtebaulichen Integration auf. Dabei entspricht der Vorhabenstandort auch den Vorgaben des LEP Bayern Zeil 5.3.2, da direkt südlich der Nordtangente (St 2272) baulich verdichteter Siedlungszusammenhang gelegen ist, zu welchem der Zusammenhang durch die Wohnbauflächenentwicklung im Bereich des ehemaligen Bahnhofsbereichs Etwashausen (Projektareal Gartenstadt) weiter verstärkt wird. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die südlich gelegene Bushaltestelle Richthofenstraße gewährleistet, die im</i></p>

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Entgegen der Darstellung in der Auswirkungsanalyse handelt es sich beim gewählten Vorhabenstandort nicht um eine integrierte Lage. Die – ohnehin schon zurückhaltend formulierte – Behauptung, der Vorhabenstandort weise Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage auf, entbehrt einer tatsächlichen Grundlage. Wie sich aus einer Standortbetrachtung der betroffenen Flächen ergibt, sind diese nicht innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen belegen. Während der Standort in südlicher Richtung durch die Nordtangente von der im weiteren Umgriff befindlichen Brachfläche des ehemaligen Bahnhofsgeländes separiert wird, befinden sich in westlicher Richtung gewerbliche Nutzungen. Nördlich sind weitere Landwirtschaftsflächen belegen, in östliche r Ausdehnung schließen hingegen großräumig gewerbliche Nutzungen an, die in einem kleinen Teilbereich von vereinzelt Wohnnutzungen durchsetzt sind. Der Verweis auf eine mögliche künftige Entwicklung von Wohnnutzungen auf der südlich belegenen Brachfläche wird weder näher belegt, noch reicht er zur Begründung einer städtebaulichen Integration aus. Zudem zeitigt die zwischen dem Plangebiet und der Brachfläche verlaufende Hauptverkehrsstraße ohnehin eine grundlegend trennende Wirkung für die beiden Gebiete.</p> <p>Die genannten Kriterien einer städtebaulichen Integration des Standortes sind somit nicht erfüllt; es handelt sich vielmehr um einen geplanten Solitärstandort in städtebaulicher Randlage. In einer solchen können Flächenausweisungen aber nur in Ausnahmefällen und unter zusätzlichen Bedingungen erfolgen. Ausweislich der Begründung im LEP Bayern besteht diese Möglichkeit nur, wenn die Ansiedlung in integrierter Lage aufgrund der topografischen Gegebenheiten ausgeschlossen ist. Voraussetzung ist der Nachweis der Gemeinde, dass im Gemeindegebiet keine ausreichenden städtebaulich integrierten Flächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes nach objektiven Kriterien geeignet sind.</p> <p>Diesen Nachweis hat die Plangeberin vorliegend nicht erbracht, sondern sich mit dem Umstand der fehlenden städtebaulichen Integration offensichtlich nicht weiter auseinandergesetzt. Die Anforderungen des in der verbindlichen Zielbestimmung 5.3.2 des LEP Bayern definierten Integrationsgebots sind mithin nicht erfüllt, sodass ein Verstoß gegen das planungsrechtliche Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB vorliegt.</p> <p><b>3. Fehlerhafter Abwägungsprozess</b></p> <p>Der bauleitplanerische Abwägungsprozess weist darüber hinaus erhebliche Mängel auf. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange wurden weder umfassend in die Abwägung eingestellt, noch sind sie in diesem Rahmen angemessen gewürdigt worden.</p> <p><b>a) Verstoß gegen geltende Planungsleitlinien</b></p> <p>Die Plangeberin hat im Rahmen der Planerstellung die nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachtenden Planungsleitlinien nicht berücksichtigt. Die Entwurfsplanung steht entgegen der Darstellung in der Entwurfsbegründung sowie der Auswirkungsanalyse nicht in Einklang mit den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kitzingen.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Solche informellen städtebaulichen Planungen können und müssen hiernach bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Berücksichtigung finden,</p> <p style="text-align: right;"><i>Jeromin in: Kröniger/Aschke/Jeromin, Kommentar zum BauGB, 5. Auflage 2025, § 1 Rn. 46.</i></p>	<p><i>Rahmen der geplanten Urbanen Quartiers (Projektareal Gartenstadt) noch verbessert wird.</i></p> <p><i>Hier ist zudem auf die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 11.11.2025) zu verweisen: „Sofern die Erschließung des Projektareals „Gartenstadt“ sowie die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Lochweg / ST 2272 wie in den Planunterlagen dargelegt umgesetzt werden und damit eine barrierefreie fußläufige Anbindung in unter 500 m entsteht, entspricht die Planung auch Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) LEP.“</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Im Einzelhandelskonzept der Stadt Kitzingen werden Empfehlungen zur Steuerung der Nahversorgung im Stadtgebiet ausgesprochen. Hiernach ist zuvorderst der Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich zu legen, um diesen zu sichern und weiterzuentwickeln. Zudem sollen bestehende Nahversorgungsstandorte gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden; insbesondere sollen Funktionsverluste der bestehenden Nahversorgungsstandorte durch die Ansiedlung neuer Betriebe vermieden werden. Sofern neue Nahversorgungsstandorte angesiedelt werden, müssen diese konkret definierte konzeptionelle Kriterien erfüllen. Hierzu zählen insbesondere zwei maßgebliche Aspekte: Der Standort muss städtebaulich integriert sein und darf weder die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen noch die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen schädigen,</p> <p style="text-align: center;"><i>Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen vom 27.01.2023, Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, S. 81.</i></p> <p>Der geplante Standort erfüllt beide genannten Kriterien nicht. Er befindet sich nicht in einer städtebaulich integrierten Lage; insoweit wird auf die voranstehenden Ausführungen verwiesen. Zudem gehen von dem Vorhaben Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs und der bestehenden Nahversorgungsstrukturen aus, die laut Einzelhandelskonzept gerade vermieden werden sollen.</p> <p>Ausweislich der Auswirkungsanalyse werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im zentralen Versorgungsbereich Umsatzabflüsse in „nicht mehr nachweisbarer Höhe“ induziert. Dies sei darauf zurückzuführen, dass keine strukturprägenden Angebotsstrukturen vorhanden seien. Es handelt sich laut Bestandsaufnahme im zentralen Versorgungsbereich um kleinteilige Strukturen und Randsortimente vorhandener Betriebe. Städtebaulich negative Auswirkungen seien deshalb nicht zu erwarten,</p> <p style="text-align: center;"><i>Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes nördlich des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen am Lochweg in Kitzingen vom 06.06.2025, Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, S. 35 ff.</i></p> <p>Diese Schlussfolgerung ist diesseits nicht ansatzweise nachvollziehbar. Vielmehr werden die Umsatzabflüsse aus den kleinteiligen Fachgeschäften und Lebensmittelhandwerksbetrieben im zentralen Versorgungsbereich gar nicht erst beziffert, sodass nicht beurteilt werden kann, inwiefern eine schädigende Wirkung von dem geplanten Vorhaben ausgeht. Angesichts des – durchaus bezifferbaren – perspektivischen Umsatzes im Nahversorgungssortiment im zentralen Versorgungsbereich von 4,6 Millionen Euro erscheint es zudem wenig plausibel, dass für diese Lage keine Berechnung des Umsatzabflusses erfolgen kann. Die Darstellung deutet vielmehr darauf hin, dass die Umsatzverteilung so eklatant wäre, dass eine Darstellung nicht erfolgen soll.</p>	<p><i>Wie bereits voranstehend ausgeführt, steht das Planvorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Kitzingen, dargelegt durch das EHK Kitzingen 2023, nicht entgegen.</i></p> <p><i>Wie in VG Stadt + Handel 2025(S. 30/31) ausgeführt, erfüllt der Vorhabenstandort die Kriterien eines Nahversorgungsstandorts und kann demnach als ein solcher eingeordnet und behandelt werden.</i></p> <p><i>Bzgl. der städtebaulich integrierten Lage wird auf die voranstehenden Ausführungen wie auch darauf verwiesen, dass der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort gemäß EHK Kitzingen 2023 einzuordnen ist.</i></p> <p><i>Die Berechnungen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im VG Stadt + Handel 20252 basieren auf einem gravitationsbasierten Berechnungsmodell (vgl. ebenda Kapitel Methodik, konkret S. 3/4). Die Berechnungen sind plausibel, sachgerecht, entsprechen dem gerichtlich geforderten Worst Case-Ansatz wie auch den in der Fachdiskussion anerkannten Methoden.</i></p> <p><i>Der im Rahmen des Planvorhabens projektierte Lebensmitteldiscounter steht aufgrund seiner Betriebstypenausprägung vorrangig in Wettbewerb mit den in Kitzingen in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbietern und dabei insb. systemähnlichen Lebensmittel-discountern (S. 21). Die Wettbewerbsbeziehungen zu den kleinteiligen Fachgeschäften bzw. Lebensmittelhandwerksbetrieben (S. 18) im ZVB sind hingegen nur sehr marginal ausgeprägt, hinzutritt die Entfernung sowie der Main als räumliche Barriere.</i></p> <p><i>In Tabelle 9 (S. 35) werden die ermittelten vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für die verschiedenen Lagebereiche des Untersuchungsraums (Kitzingen) dargestellt, für den ZVB werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowohl monetär als prozentual mit einem * angegeben. Wie in der Quelle zur Tabelle ersichtlich, bedeutet dies „empirisch nicht mehr valide darstellbar“. Der konkret für die</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Im Sortiment Drogeriewaren ist laut Auswirkungsanalyse von einem Umsatzabfluss von mehr als 20 % im zentralen Versorgungsbereich auszugehen. Anhand der absoluten Zahlen ergibt sich ein tatsächlicher Umsatzverlust von knapp 27 %. Auch hier wird die Höhe des Umverteilungswertes auf das Fehlen strukturprägender Anbieter zurückgeführt,  <i>wie vor, S. 36 f.</i></p> <p>Demnach ist schon laut prognostischer Betrachtung der Gutachter die nach ständiger Rechtsprechung als Orientierung zur Bemessung der Schädlichkeit eines Einzelhandelsvorhabens dienende Schwelle von 10 % bei Weitem überschritten. Eine Auseinandersetzung mit dieser eklatanten Überschreitung erfolgt jedoch nicht.</p> <p>Dies gilt gleichermaßen für diverse der Nahversorgung dienende Standorte im Stadtgebiet. So erreicht die Umsatzverteilung zulasten des Standortbereichs Am Dreistock, an dem auch die Einzelhandelsimmobilie unserer Mandantin angesiedelt ist, einen Wert von 11 % bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie einen absoluten Wert von 30 % bei Drogeriewaren. Auch seitens der Gutachter werden negative Auswirkungen wie Marktaufgaben und Umstrukturierungen an diesem Standort ausdrücklich nicht ausgeschlossen,</p>	<p><i>Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des ZVB ermittelte Wert beträgt unter 0,02 Mio. Euro bzw. 0,3 %. Zur Vermeidung von Scheingenauigkeiten werden diese Werte in der Tabelle nicht dargestellt. Vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der Werte absolut auszuschließen.</i></p> <p><i>Es ist sachlich korrekt, dass im VG Stadt + Handel 2025 im Sortiment Drogeriewaren Umsatzumverteilungen von mehr als 20 % für die entsprechenden Angebotsstrukturen des ZVB ermittelt wurden. Entgegen der Behauptung der Stellungnahme erfolgt im VG Stadt + Handel 2025 in Kapitel 6.3 auf S. 36 eine dezidierte, sachgerechte und valide städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen. Diese belegt, dass trotz des hohen prozentualen Umsatzumverteilungswerts keine „Negativen Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen“ zu erwarten sind. Bezüglich der angeführten 10 %-Schwelle wird auf die Ausführungen in Kapitel 2 Methodik (S.3/4 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen) verwiesen, in welchen unter Bezug auf die entsprechende aktuelle Rechtsprechung ausgeführt wird:          „Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.“</i></p> <p><i>Bei dem Standort Am Dreistock handelt es sich um einen Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage. Der Standort weist keinen Bezug zu Wohnbebauung auf, ihm kommt keine Funktion für die</i></p>

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p><i>wie vor, S. 42.</i></p> <p>Trotz alldem kommen die Gutachter zu der in keiner Weise nachvollziehbaren Schlussfolgerung, städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung seien nicht zu erwarten. Angesichts dieses unübersehbaren Widerspruchs drängt sich die Vermutung auf, dass es sich vorliegend um ein Gefälligkeitsgutachten handelt. Unsere Mandantin behält sich vor, die tatsächlichen Auswirkungen der Ansiedlung eigenständig durch einen neutralen Gutachter prüfen zu lassen.</p> <p>Die Vorgaben des geltenden Einzelhandelskonzepts werden demnach nicht ansatzweise in der Planung berücksichtigt. Vielmehr konterkariert die geplante Ansiedlung diverse Empfehlungen des Konzepts und lässt eine weitere Aushöhlung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs und der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet befürchten. Somit liegt ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Berücksichtigungsgebot vor.</p> <p><b>b) Unangemessene Beeinträchtigung bestehender Einzelhandelsbetriebe</b></p> <p>Ferner sind angesichts der vorstehenden Ausführungen auch die Belange der Wirtschaft und die privaten Belange bestehender Einzelhändler im Stadtgebiet nicht angemessen berücksichtigt worden. Der Planentwurf lässt eine unverhältnismäßige und ungerechtfertigte Beeinträchtigung anderer Einzelhandelsbetriebe vor Ort zu erwarten.</p> <p>Zu den beachtenswerten Belangen der Wirtschaft zählt insbesondere das öffentliche Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Wohnbevölkerung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen angemessen zu berücksichtigen. Die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet soll deshalb grundsätzlich anhand der städtebaulich relevanten Versorgungsinteressen der Gemeinde erfolgen,</p> <p><i>Kment in: Jarass/Kment, Kommentar zum Baugesetzbuch, 3. Auflage 2022, § 1 Rn. 66; Battis in: Battis u.a., Kommentar zum Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 1 Rn. 72.</i></p> <p>Vor diesem Hintergrund bedarf es regelmäßig der Abwägung, ob die Schaffung weiterer Märkte oder Verkaufsflächen im Stadtgebiet mit dem Belang der verbrauchernahen Versorgung in Einklang zu bringen ist.</p> <p>Eine solche Abwägung ist vorliegend offensichtlich ausgeblieben. Den vorstehenden Schilderungen lässt sich entnehmen, dass aufgrund des gesättigten Nahversorgungsangebots im Stadtgebiet kein Bedarf an Verkaufsflächen für die geplanten Sortimente besteht. Entsprechend erheblich wirken sich die Umsatzverteilungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen aus, die mit Umsatzabflüssen von bis</p>	<p><i>wohnungsnaher Nahversorgung zu, wenngleich er aufgrund der dort angesiedelten Betriebe (hier v. a. relevant Kaufland, Netto Marken-Discount) bzw. deren großflächiger Ausprägung eine grundlegende Versorgungsfunktion aufweist. Im EHK Kitzingen 2023 wird der Standort – wie bereits im vorangegangenen EHK – als Sonderstandort Am Dreistock ausgewiesen (S. 98/99). Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse von Stadt+Handel (Teil H des Bebauungsplans) stellt der Standort daher kein städtebauliches Schutzgut dar. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind demnach an diesem Standort nicht vor absatzwirtschaftlichen Auswirkungen geschützt – anders als entsprechende Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten, denen eine Funktion für die wohnungsnaher Nahversorgung zukommt. Demnach sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den Standort als rein wettbewerblich zu werten und damit i. S. d. entsprechenden Rechtsprechung grundlegend immer ohne städtebauliche Auswirkungen. Demnach wird – auch in Zusammenschau mit den voranstehenden Ausführungen – das EHK Kitzingen 2023 im Kontext der Vorhabenplanung und des VG Stadt + Handel 2025 vollumfänglich berücksichtigt. Das Planvorhaben ist zu diesem vollumfänglich kongruent (s. auch entsprechende voranstehende Ausführungen dazu).</i></p> <p><i>Es ist, dokumentiert durch das EHK Kitzingen 2023, städtebauliches Entwicklungsziel der Stadt Kitzingen, die verbrauchernahe, wohnungsnaher Nahversorgung in Kitzingen zu stärken: in Kapitel 5.2 (S. 61ff) lautet das dritte übergeordnete Entwicklungsziel „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“ (S. 62). Neben der Weiterentwicklung der Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) soll das Nahversorgungsangebot auch außerhalb an den Nahversorgungsstandorten und an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass dabei keine schädlichen Auswirkungen auf den ZVB ausgelöst werden. Wie im EHK Kitzingen 2023 sowohl in Abbildung 9, S. 41, als auch in den weiteren textlichen Ausführungen (S. 42) ersichtlich ist und ausgeführt wird, besteht im Stadtteil Etwashausen eine räumliche Nahversorgungslücke. In der Zusammenschau besteht</i></p>

**Stadt Kitzingen**

Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>zu 30 % – und möglicherweise sogar noch mehr – zu rechnen haben. Solche Umsatzverluste sind ohne Weiteres geeignet, bestehende Betriebe im Stadtgebiet zur Geschäftsaufgabe zu zwingen und die verbrauchernahe Versorgung der Einwohner mittelfristig akut zu gefährden.</p> <p>Die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen finden demnach keine ausreichende Berücksichtigung im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung.</p> <p>Gleichermaßen werden auch die privaten Interessen der betroffenen Einzelhändler vor Ort nicht in den Abwägungsprozess einbezogen, deren Geschäftstätigkeit durch die nicht erforderliche Ansiedlung des überdimensionierten Einzelhandelsstandorts die Existenzgrundlage und Bestandperspektive entzogen wird. Ihr berechtigtes Interesse am Bestand des Einzelhandelsbetriebs hätte in den Abwägungsvorgang eingestellt und abgewogen werden müssen, was ausweislich der Entwurfsbegründung nicht erfolgt ist.</p> <p><b>III. Fazit</b></p> <p>Der Bebauungsplanentwurf Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ weist diverse Rechtsfehler auf. Neben der fehlenden Erforderlichkeit der Bauleitplanung verstößt dieser sowohl gegen das raumordnerische Anpassungsgebot als auch gegen das planungsrechtliche Berücksichtigungsgebot. Zudem ist der Abwägungsprozess fehlerhaft durchgeführt worden. Sofern die Plangeberin an der derzeitigen Planung festhält, wird der Bauleitplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens aufgehoben werden.</p>	<p><i>das städtebauliche Entwicklungsziel, die Möglichkeit der fußläufigen Nahversorgung in Etwashausen auszubauen bzw. herzustellen, was durch das Planvorhaben erreicht werden kann. Im VG Stadt + Handel 2025 (S. 43) wird im Ergebnis der städtebaulichen Einordnung – die sachgerecht, valide und belastbar ist (s. voranstehende Ausführungen) – festgehalten: „Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbe-reichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum (Kitzingen) sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.“</i></p> <p><i>Im Sinne des sogenannten Appingedamm-Urteils des EuGH (EuGH - Urteil vom 30.01.2018 - C-360/15, C-31/16) ist eine Bedarfsprüfung – worauf die Stellungnahme abzielt („dass aufgrund des gesättigten Nahversorgungsangebots im Stadtgebiet kein Bedarf an Verkaufs-flächen für die geplanten Sortimente besteht“) – nicht europarechts-konform. Eine Einzelhandelssteuerung darf nur auf einer städte-baulichen Begründungsbasis – wie dem EHK Kitzingen 2023 und dessen städtebaulichen bzw. stadtentwicklungspolitischen Entwicklungszielen – erfolgen. Konkret dient das EHK Kitzingen 2023 demnach nicht einem – europarechtlich eben nicht zulässigen – Wettbewerbsschutz, sondern einer städtebaulich und staden-twicklungspolitisch zielführenden Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Dass das Planvorhaben konform zu den entsprechenden Entwicklungszielen des EHK Kitzingen 2023 ist, wurde bereits mehrfach dargelegt.</i></p> <p><i>Durch die Stadt Kitzingen können weder die behaupteten Rechtsfehler noch die behaupteten Abwägungsfehler erkannt werden. Auch das raumordnerische Anpassungsgebot wird nicht verletzt. Die Planung wird in dem vorliegenden Umfang durch die Stadt Kitzingen weitergeführt.</i></p>



**Stadt Kitzingen**

(Landkreis Kitzingen)

## **60. Flächennutzungsplanänderung**

**Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**sowie**

**frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

## **Abwägungsvorlage**

**Bearbeitet und aufgestellt:**

30.03.2026

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**

Kühlenbergstraße 56

97078 Würzburg

Tel.: 09 31 / 2 50 48-0

Fax: 09 31 / 2 50 48-29

e-Mail: [info@ib-arz.de](mailto:info@ib-arz.de)

Internet: <http://www.ib-arz.de>

## **Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

### **Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

---

Die Stadt Kitzingen hat in der Sitzung vom 24.03.2025 den Aufstellungsbeschluss für 60. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Bebauungsplan Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ gefasst. Der Vorentwurf zur 60. Flächennutzungsplanänderung, mit Stand vom 18.09.2025 wurde in der Sitzung am 25.09.2025 durch den Stadtrat gebilligt.

Die Unterlagen des Vorentwurfs der 60. Änderung des Flächennutzungsplans waren mit Stand vom 18.09.2025 gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.10.2025 bis 21.11.2025 auf der Homepage der Stadt Kitzingen sowie über die Verknüpfung des Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern einzusehen.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen lagen in diesem Zeitraum auch in der Stadtverwaltung Kitzingen während der allgemeinen Öffnungszeiten zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

**A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**

**Am Aufstellungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 17.10.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:**

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
6	Bayernwerk Netz GmbH
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
10	DB Services Immobilien GmbH, NL München
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI
12	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
13	Fernwasserversorgung Franken
14	Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Stadtbrandinspektor
15	Gartenbaugruppe Etwashausen-Kitzingen im Bayerischen Gärtnereiverband
16	Gasversorgung Unterfranken GmbH
17	Handwerkskammer für Unterfranken
18	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
19	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)
20	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen)
21	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
22	N-Energie
23	PLEdoc GmbH
24	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
25	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
26	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
27	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg
28	Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3
29	Stadttheimatpfleger

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

---

30	Vodafone Kabel Deutschland
31	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
32	Bayer. Landesamt für Umwelt
33	BIL ABFRAGE
<b>Nachbargemeinden</b>	
34	Gemeinde Großlangheim
35	Gemeinde Schwarzach, Gemeinde Hörblach
36	Stadt Dettelbach
37	Stadt Mainbernheim
38	Stadt Ochsenfurt
39	VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
40	VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
41	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
42	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
43	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
44	VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
45	VG Marktbreit, Stadt Marktsteft
46	Deutscher Alpenverein e.V.
47	Landesfischereiverband Bayern e.V.
48	Landesjagdverband Bayern e.V.
49	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.
50	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
51	Verein zum Schutz der Bergwelt
52	Wanderverband Bayern
53	Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

---

**Keine Äußerung innerhalb der gesetzten Frist (21.11.2025):**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und machten von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern keinen Gebrauch, so dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
10	DB Services Immobilien GmbH, NL München
12	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
14	Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Stadtbrandinspektor
15	Gartenbaugruppe Etwashausen-Kitzingen im Bayerischen Gärtnereiverband
16	Gasversorgung Unterfranken GmbH
19	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)
29	Stadtheimatpfleger
31	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
35	Gemeinde Schwarzach, Gemeinde Hörblach
37	Stadt Mainbernheim
38	Stadt Ochsenfurt
39	VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
40	VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
45	VG Marktbreit, Stadt Marktsteft
46	Deutscher Alpenverein e.V.
47	Landesfischereiverband Bayern e.V.
48	Landesjagdverband Bayern e.V.
49	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.
50	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
51	Verein zum Schutz der Bergwelt
53	Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern

## Stadt Kitzingen

60. Flächennutzungsplanänderung

### Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

---

#### Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt und äußerten sich einverstanden mit der Planung bzw. nahmen die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis, so dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
6	Bayernwerk Netz GmbH
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
18	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
23	PLEdoc GmbH
24	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
27	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg
33	BIL ABFRAGE
34	Gemeinde Großlangheim
36	Stadt Dettelbach
41	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
42	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
43	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
44	VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

---

**Einwände, Bedenken oder Anregungen und Hinweise:**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI
13	Fernwasserversorgung Franken
17	Handwerkskammer für Unterfranken
20	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen)
21	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
22	N-Energie
25	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
26	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
28	Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3
30	Vodafone Kabel Deutschland
32	Bayer. Landesamt für Umwelt
52	Wanderverband Bayern

**Zusammenfassung der eingegangenen Hinweise, Anregungen, Informationen  
(siehe folgende Seiten)**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen Schreiben vom 20.11.2025</p>	<p>Nach Prüfung und Rücksprache mit dem betroffenen Betrieb nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg mit Fachbeitrag der Abteilung Gartenbau wie folgt Stellung:</p> <p>Der Gemüsebauhaupterwerbsbetrieb [XXXX] grenzt mit seinen Betriebsflächen inkl. Betriebsgewächshäuser unmittelbar an die 60. Änderung Flächennutzungsplan an.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Gartenbau ergeben sich hierbei folgende Problemfelder:</p> <p>Die vorliegenden sandigen Lehme mit guter Humusversorgung und der vorhandenen Möglichkeit zur Zusatzbewässerung sind optimale Böden (schnell erwärmbare, zügige Abtrocknung) für den intensiven Gemüsebau, welche durch die Bebauung unwiederbringlich aus der erwerbsgartenbaulichen Nutzung genommen werden.</p> <p>Für den Betrieb [XXXX] verbleibt durch die Ausweisung eine unwirtschaftliche Restfläche.</p> <p>Aufgrund der zulässigen Aufschüttungen bis max. 2 m zum natürlichen Gelände besteht für diese Restfläche sowie für die bestehende Gewächshausanlage eine erhebliche Vernässungsgefahr. Die auf den zu bebauenden Flächen vorhandenen Drainagen dürfen während der Bauphase sowie danach nicht beschädigt werden. Sollten vorhandene Drainagen beschädigt werden, sind diese unverzüglich wieder in ihrer Funktion herzustellen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Bewirtschaftung der Gartenbauflächen nicht durch anfallendes Niederschlagswasser beeinträchtigt wird.</p> <p>Durch die geplante Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe auf 198 m ü. NN und einer möglichen Überschreitung von max. 1 m durch technische Einrichtungen besteht die Gefahr des Schattenwurfs auf die bestehenden Kulturflächen und Gewächshäuser, der sich negativ auf die bestehende Bewirtschaftung der Gartenbauflächen auswirken kann. Geringere Lichteinstrahlung in Teilen der Unterglaskultur kann zu deutlichen Ertragseinbußen oder zu erhöhtem Heizaufwand führen.</p> <p>Eine mögliche Erweiterung der bestehenden Gewächshausanlage wird aufgrund erforderlicher Grenzabstände und dem drohenden Schattenwurf blockiert und die betriebliche Entwicklung des Gartenbaubetriebs im Haupterwerb beeinträchtigt.</p> <p>Die zukünftig bebaute Fläche grenzt unmittelbar an weiterhin intensiv-gemüse-baulich genutzte Flächen. Diese dürfen in ihrer Bewirtschaftung auch hinsichtlich der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln nicht eingeschränkt werden. Es ist zu befürchten, dass das Kleinklima der gärtnerischen Restfläche aufgrund der östlich und südlich entstehenden Bebauung sowie der geplanten Parkplatzflächen negativ beeinflusst wird.</p> <p>Durch die festgesetzte Eingrünung der Fläche ist in trockenen Sommern mit vorzeitigem Laubfall zu rechnen, der zu Verschmutzung der Kulturpflanzen und zu erhöhtem Aufwand bei der Marktaufbereitung bis hin zu Ertragseinbußen führt.</p> <p>Die Erreichbarkeit landwirtschaftlichen Flächen darf nicht eingeschränkt werden. Die Zufahrt zur Gewächshausanlage muss – auch im südlichen Bereich der Betriebsflächen – auch für LKW weiterhin möglich sein.</p> <p>Die Ausweisung des Sondergebiets bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes bedeuten deutliche Bewirtschaftungseinschränkungen für den bestehenden Gartenbaubetrieb, die aus unserer Sicht vor Ausweisung mit den Betroffenen geklärt werden müssen.</p> <p>Bei Veröffentlichung der Stellungnahme bitte Kontaktdaten schwärzen.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zum im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan „Einkaufen am Lochweg“ wurde eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><i>Diese wird auf Ebene des Bebauungsplans abgewogen.</i></p>

Stadt Kitzingen

60. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken <i>E-Mail vom 06.11.2025</i>	Zu o.a. Bauleitplanungen bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken oder Anregung. In dem betroffenen Gebiet ist kein Verfahren nach dem FlurbG anhängig bzw. geplant.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken <i>Schreiben vom 21.11.2025</i>	<p>Der Bayerische Bauernverband nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Die Bauleitplanung hat das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungsansprüchen zu vermeiden.</p> <p>Wir sehen für den Bereich Kitzingen eine bereits ausreichende Nahversorgung mit Lebensmittelläden Diskountern und Vollsortimentern. Der Gartenbau ist für Kitzingen und Umland ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und bedeutend für die Versorgung mit heimischen Lebensmitteln. Noch ein Markt mehr bringt keine Verbesserung der Nahversorgung schon gar nicht mit ortsnah erzeugten heimischen Lebensmitteln. Die Fläche ist zudem weit entfernt zu entsprechender Wohnbebauung. In der Konsequenz bedeutet es mehr Einkauf mit PKW und noch mehr Verkehr.</p> <p>Bei stärkeren Regenfällen werden die Flächen im Plangebiet und drum herum bereits heute auch mit „Fremdwasser“ belastet. Bei neuerlicher Versiegelung und Entzug an Pufferfläche bei stärkerem Regen und Versickerungsfläche werden die verbleibenden offenen Flächen noch stärker mit Oberflächenabfluss belastet und der benachbarte Gemüseanbau zusätzlich gefährdet. Es sollte auf die Planung und Versiegelung verzichtet werden. Wenn weiter geplant wird, muss Puffer für zulaufendes Oberflächenwasser und Versickerungsmöglichkeit für das auf dem Grundstück anfallende Wasser geschaffen werden.</p> <p>An der Westgrenze des Plangebietes zur Flurnummer 5277/5 Gemarkung Kitzingen dürfen keine Bäume und Strücher gepflanzt werden. Ein Blattfall im Herbst kann die in direkter Nachbarschaft auf der Freifläche angebauten Gemüse und Salatkulturen beeinträchtigen, so dass deren Ertragsleistung gemindert wird und insbesondere die Verkaufsqualität bis hin zur Nichtvermarktbarkeit leidet.</p> <p>Die Flächen werden aktuell noch von einem Gärtner über Pachtvertrag bewirtschaftet. Auch dies muss in der Planung berücksichtigt werden. Der Gärtner wurde durch andere Planungen der Stadt in der letzten Zeit schon stärker beeinträchtigt. Es ist auch Aufgabe der Stadt heimische Betrieb zu fördern anstatt sukzessive deren Existenzgrundlage zu entziehen.</p> <p>In der Abwägung Flächenverbrauch und Versiegelung, sowie großflächigem Einzelhandel hat eindeutig Nahversorgung und heimischer Gartenbau den Vorrang. Wir fordern die Gartenbauflächen nicht mit weiterer Verkaufsfläche zu zerstören, Versickerungsfläche und Rückhalteflächen zu versiegeln und dem Gartenbau zu entziehen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zum im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan „Einkaufen am Lochweg“ wurde eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><i>Diese wird auf Ebene des Bebauungsplans abgewogen.</i></p>

Stadt Kitzingen

60. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q Schreiben vom 27.10.2025</p>	<p><u>Zuständiger Gebietsreferent:</u> Bodendenkmalpflege: [REDACTED]</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben.</p> <p>Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b></p> <p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 (1) BayDSchG:</b></p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Art. 8 (2) BayDSchG:</b></p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
6	<p>Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 25.11.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Benachrichtigung über die Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes. Bitte entschuldigen Sie die späte Antwort.</p> <p>Die Erdgasnetze der Gasversorgung Unterfranken (gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir auch Stellung zu Ihrem E-Mail an die gasuf.</p>	<p><b>Keine Anregungen oder Einwände</b></p>

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		In Kitzingen befinden sich keine Strom-, Gas- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Aufstellung und Änderung der oben genannten Bebauungspläne.	
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 <i>Schreiben vom 22.10.2025</i>	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	<b>Keine Anregungen oder Einwände</b>
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
10	DB Services Immobilien GmbH, NL München	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI <i>Schreiben vom 10.11.2025 mit 2 Anlagen</i>	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. Zum Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen bestehen unsererseits keine Einwände. Wir möchten dennoch darauf hinweisen, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens befinden (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf unsere Anlagen abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden. Einen Hinweis hierzu sollte in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.	<b><u>Beschlussempfehlung:</u></b> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis (siehe Punkt C) 5.2 Infrastruktur) wird in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen.</i>
12	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
13	Fernwasserversorgung Franken <i>Schreiben vom 17.10.2025</i>	<p>Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt.</p> <p>Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung von Ortsnetzen im Zuge der Flächennutzungs- bzw. Bauleitplanung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW- Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008.</p> <p>Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.</p> <p>Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zum im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan „Einkaufen am Lochweg“ wurde eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><i>Diese wird auf Ebene des Bebauungsplans abgewogen.</i></p>
14	Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Stadtbrandinspektor	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
15	Gartenbaugruppe Etwashausen- Kitzingen im Bayerischen Gärtnerverband	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
16	Gasversorgung Unterfranken GmbH	<i>Keine Stellungnahme abgegeben (siehe TÖB 6: Bayernwerk)</i>	

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
17	<p>Handwerkskammer für Unterfranken Schreiben vom 26.11.2025</p>	<p>Auf Grundlage der uns zugekommenen Unterlagen geben wir im Rahmen des Verfahrens als Träger öffentlicher Belange der Handwerkswirtschaft folgende Stellungnahme ab:</p> <p>In der Stadt Kitzingen gibt es bereits vielfältige Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel, wie REWE, ALDI, LIDL, EDEKA etc. Im Umkreis zum geplanten Vorhaben besteht bereits jeweils eine Filiale von „Kaufland“ und „Netto“. Damit ist die Lebensmittelversorgung in der Stadt Kitzingen durch großflächigen Einzelhandel gut gesichert. Aufgrund der exponierten Lage direkt an Nordtangente und dem damit abgreifbaren Durchgangsverkehr scheint die geplante Neuansiedlung mehr dem Konkurrenzkampf der verschiedenen Einzelhändler geschuldet. Wir beobachten bereits seit längerem in den Regionen ein regelrechtes „Wettrüsten“ um den neuesten und attraktivsten Einkaufsmarkt. Infolge dieses Konkurrenzkampfes schließen oft kleinere und ältere Märkte. Dies führt zu neuen Herausforderungen der Nachverdichtung in den Kommunen.</p> <p>Die Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten des Handwerks in bebauten Ortslagen haben sich hingegen in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert.</p> <p>Gewerbeflächen oder "Rückzugsgebiete" des Handwerks auf früheren Güterbahnhöfen, Hafengeländen, aufgelassenen Gewerbegebieten oder Konversionsflächen werden vermehrt für Wohnen und für den großflächigen Einzelhandel immer attraktiver. Zusätzlich führt die zunehmende Innenverdichtung zu einer Spannungssituation zwischen Wohnen und Gewerbe. Gleichzeitig stehen Kommunen vor der Herausforderung, immer knapper werdende Flächen für die unterschiedlichen Anforderungen optimal zu entwickeln. Vor allem der Mittelstand benötigt flexible Lösungen. Aufgrund dieser Spannungssituation haben wir aktuell ein Positionspapier zur Flächenentwicklung für das Handwerk mit praxisnahen Hilfestellungen herausgegeben, das wir an dieser Stelle gerne beilegen. Unser Positionspapier „Zukunftsraum Handwerk“ bietet konkrete Anregungen und dient Ihnen als praktischer Leitfaden. Es zeigt, wie sich handwerkliche Infrastruktur entwickeln lässt und liefert Checklisten sowie Bedarfsprofile nach Gewerbegruppen - von Stromanschlüssen über Parkflächen bis zu bautechnischen Details für handwerksfreundliche Rahmenbedingungen.</p> <p>Eine Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel lehnen wir ab, da in der Stadt Kitzingen bereits vielfältige Formen von großflächigen Lebensmittelmärkten vorhanden sind und zuletzt mit den Planungen „Marshall Heights“ und auf der Konversionsfläche des Technologiepark ConneKT großflächiger Einzelhandel weiter vorangetrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass die dringend benötigten Flächen für Gewerbetreibende, insbesondere bei bereits umliegenden Gewerbeflächen, zuerst diesen vorbehalten bleiben. Anstelle von zunehmender Bebauung durch großflächigen Lebensmitteleinzelhandel können unter modernen Gesichtspunkten, wie beispielsweise multifunktionaler Flächennutzung, zukunftsfähige Flächen für das Handwerk geschaffen werden.</p> <p>Um neue Projekte erfolgreich zu realisieren, braucht es starke Allianzen zwischen Handwerk und Kommunen.</p> <p>Wir erwarten, dass die lokale Politik künftig stärker auf die Verdrängungstendenzen des Handwerks durch den Einzelhandel reagiert, um das Handwerk als Fundament lebendiger und nachhaltiger Strukturen in den Städten und Gemeinden zu stärken. Das Positionspapier der Handwerkskammer bietet Ihnen ab sofort einen Fahrplan für diese erfolgreiche Zusammenarbeit.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zum im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan „Einkaufen am Lochweg“ wurde eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben. Diese wird auf Ebene des Bebauungsplans abgewogen.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
18	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt <i>E-Mail vom 21.11.2025</i>	Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
19	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
20	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen) <i>E-Mail vom 20.11.2025 und drei weitere</i>	<p>Wir haben die internen Fachstellen beteiligt und folgende Rückmeldungen erhalten:</p> <p><b><u>Gesundheitsamt:</u></b> Seitens des Gesundheitsamtes besteht Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben.</p> <p><b><u>Bodenschutz:</u></b></p> <p><b><u>Altlasten</u></b> Bei den Flurnummern 5277/3, 5283/1, 5276/2, 5419/46, 6787/3, 5271, 5277/2 und 5419/45 der Gemarkung Kitzingen sind keine Altlasten bekannt. Es wird um Beachtung gebeten, dass im Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst sind. Mit dieser Auskunft kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.</p> <p><b><u>Vorsorgender Bodenschutz:</u></b> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind lt. Umweltbericht unter Punkt 3.3.2 i. V. m. Punkt 9 beschrieben und werden mit „hoher Erheblichkeit“ bewertet. Im Rahmen der Planung wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ berücksichtigt. Zu Fachfragen des Bodenschutzes wird sich ggf. das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme äußern.</p> <p><b><u>Allgemeine Hinweise Bodenschutz:</u></b> Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen. Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind. Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV).</p> <p><b><u>kommunale Abfallwirtschaft:</u></b> <i>Lt. Stellungnahme vom 22.10.2025.</i> Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: 1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 20.12.2024 ist zu beachten. Insbesondere sind,</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan „Einkaufen am Lochweg“ wurde eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben. Diese wird auf Ebene des Bebauungsplans abgewogen.</i></p>

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Die Behältnisse sind am Abholtag vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Fußgänger und Fahrzeuge dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.</p> <p>3. Ist eine öffentliche Abfallentsorgung gem. o.g. Satzung im Planungsgebiet erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsamlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Bereitstellungsorte der Abfallsammelbehälter durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.</p> <p>4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.</p> <p>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).</p> <p>6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrthöhe 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.</p> <p>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.</p> <p>8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:</p> <p>Wendekreis / Wendeschleife</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge</li> <li>- Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife</li> <li>- Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge</li> </ul>	

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m</li> <li>- Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“</li> </ul> <p><b>ÖPNV:</b> Seitens des ÖPNV bestehen keine Einwände gegen das Bauleitplanverfahren.</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde:</b> Lt. Stellungnahmen (FNP und B-Plan) jeweils vom 19.11.2025.</p> <p><b>Vollzug der Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG)</b> Die Stadt Kitzingen plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ für einen Investor. Der Geltungsbereich befindet sich auf aktuellen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Stadtgebiet von Kitzingen. Es grenzt in drei Richtungen an bebaute bzw. erschlossene Flächen an. Lediglich in nördlicher Richtung befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Zur frühzeitigen Beteiligung liegen neben Planblatt, textlichen Festsetzungen und Begründung zur naturschutzfachlichen Bewertung Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Vorabbericht bei.</p> <p><b>Eingriffsregelung</b> Zur Ermittlung der Kompensation wurde der Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021 verwendet. Es wurde dabei aber nicht der pauschalisierte Ansatz für die Eingriffsflächen verwendet, sondern auf den tatsächlichen Wert zurückgegriffen. Mit der Ermittlung des Eingriffsbedarfs, des Planungsfaktors und den festgelegten Kompensationsmaßnahmen besteht Einverständnis. Es wird aber darauf hingewiesen, dass externe Kompensationsmaßnahmen dinglich zu sichern sind. Diese Sicherung ist zugunsten der Stadt Kitzingen zu leisten und kann nur dann entfallen, wenn sich das Kompensationsgrundstück im Besitz der Stadt Kitzingen befindet.</p> <p><b>Artenschutz</b> Zur Bewertung der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, das bis zur aktuellen Beteiligung noch nicht abgeschlossen wurde. Es wurde daher ein Vorbericht erstellt und beigelegt. Dieser Bericht stellt die durchgeführten Untersuchungen und Ergebnisse dar. Die bisher durchgeführten Untersuchungen legen nahe, dass eine Betroffenheit von relevanten Tierarten nicht vorliegt. Lediglich gehölzbrütende Vogelarten könnten durch den Verlust von Heckenstrukturen zur Nordtangente betroffen sein. Da innerhalb der Planung aber auch die Neuanlage von Heckenstreifen geplant ist, kann dieser Verlust ausgeglichen werden. Zur abschließenden Bewertung wird aber das vollständige Gutachten nötig.</p> <p><b>Sonstige Hinweise und Anmerkungen:</b> Es gibt an verschiedenen Stellen im Umweltbericht und Begründung leicht abweichende Angaben zu den geplanten Maßnahmen der Durchgrünung des Gebiets. So wird z.B. im Umweltbericht die Menge von min. 20 zu pflanzenden Bäumen im Geltungsbereich angegeben, in der Begründung werden aber nur 19 Bäume</p>	

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>betitelt. In der Begründung wird an der Nordseite des Geltungsbereichs auch eine 2-reihige Hecke beschrieben, die im Umweltbericht nur als 1 bis 2-reihig aufgeführt wird.</p> <p>In Punkt 5 der Begründung und 10 der textlichen Festsetzungen wird die verpflichtende Errichtung von PV-Anlagen festgelegt. Diese Verpflichtung bezieht sich aber nur auf „geeignete Dachflächen“. Aus hiesiger Sicht sollte hier noch ein Passus eingefügt werden, dass die Disqualifikation von Dachflächen nicht durch Statik begründet werden kann/darf, wenn durch geringen Aufwand eine entsprechende Standsicherheit geschaffen werden kann. Dies soll verhindern, dass die PV Verpflichtung durch entsprechende Planung ausgehebelt werden kann.</p> <p>In Punkt 4.4.4 der Begründung wird gefordert, dass 30% der Fläche von Flachdächern, die nicht mit PV-Anlagen überbebaut sind, intensiv oder extensiv zu begrünen sind. Es wird aber nicht klar, warum hier nur 30% der entsprechenden Flächen festgelegt ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die Dachbegrünung sich auf alle Flachdachflächen beziehen, die nicht durch PV oder sonstige technische Anlagen bebaut sind.</p> <p>In Punkt 6 der textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen wird die Beleuchtung auf warmweiße LED Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3000 eingegrenzt. Diese Forderung sollte zur Verminderung von Lichtbelastung für alle Beleuchtungsanlagen übernommen werden und entsprechend an anderer Stelle in den Festsetzungen erscheinen.</p> <p><b>Fazit</b></p> <p>Aufgrund der nicht abschließenden artenschutzrechtlichen Untersuchung, ist eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Grundsätzlich ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde aber in Aussicht zu stellen.</p> <p><b><u>Technischer Immissionsschutz:</u></b></p> <p>Lt. Stellungnahme vom 19.11.2025.</p> <p>Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes werden zu dem Vorhaben folgende Hinweise gegeben:</p> <p><b>1. Sachverhalt</b></p> <p>Die große Kreisstadt Kitzingen plant die Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplans. Zudem wird der BPlan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ geändert (9. Änderung), da ein Teilstück in dessen Geltungsbereich liegt.</p> <p>Es werden Hinweise im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB gegeben.</p> <p><b>2. Hinweise</b></p> <p>Den Antragsunterlagen liegt eine schalltechnische Untersuchung der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bautechnik GmbH &amp; Co. KG (Bericht Nr.: 16954.1b) bei. Als Grundlage für die Ermittlung der Lärmimmissionen durch den vorhabensbezogenen Verkehrslärm dient die Verkehrsuntersuchung der ROSBO GmbH vom 02.07.2025.</p> <p><b><u>Gewerbelärm:</u></b></p> <p>Die in der schalltechnischen Untersuchung festgelegten Emissionskontingente und Zusatzkontingente sind in der textlichen Festsetzung festgeschrieben. Deren Einhaltung sollte nach konkreter Bebauung der</p>	

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Planfläche (z. B. Lage Parkplätze, Laderampen, Kühlaggregate, Abschirmung) im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.</p> <p><u>Verkehrslärm:</u></p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wird der durch das Vorhaben zu erwartende Verkehrslärm untersucht.</p> <p>Da für den Lochweg keine aktuellen Verkehrsdaten vorliegen, wurde die Beurteilung der Verkehrsgeräusche anhand unterschiedlicher Vorbelastungsszenarien durchgeführt. Für das aus hiesiger Sicht wahrscheinlichste Szenario, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten. Für andere Szenarien wäre von einer nicht wesentlichen Erhöhung der Verkehrsgeräusche auszugehen.</p> <p>Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist der Verkehrslärm im Lochweg gem. der Nr. 7.4 der TA-Lärm nicht der Anlage zuzuschreiben.</p> <p>Im betroffenen Teilstück des Lochwegs bis zur ST2272 (Nordtangente) ist trotzdem mit einer deutlichen Zunahme des Verkehr zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung Möglichkeiten zu prüfen, die Lärmbelastung der Anwohner auch unterhalb der Schwellenwerte der 16. BImSchV bzw. TA-Lärm möglichst gering zu halten.</p>	

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
21	<p>Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen</p> <p>Schreiben vom 04.11.2025</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung zur o. g. Bauleitplanung:</p> <p><b>1. Lage und Betroffenheit bestehender Infrastruktur</b></p> <p>Nach aktueller Prüfung befinden sich keine Versorgungsleitungen unseres Unternehmens direkt auf dem betroffenen Grundstück. Die vorhandene Infrastruktur der Sparten Strom, Gas und Wasser verläuft ausschließlich im öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich angrenzend zum Plangebiet.</p> <p><b>2. Löschwasserversorgung</b></p> <p>Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist auf den "Grundschutz" beschränkt, gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405.</p> <p>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.</p> <p><b>2. Anforderungen an zukünftige Versorgung und Netzplanung</b></p> <p>Für die geplante gewerbliche Nutzung, insbesondere im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Einkaufszentrum, ist eine bedarfsgerechte Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sicherzustellen. Hierzu sind folgende Punkte zu beachten:</p> <p>Für die Planung und Dimensionierung der Hausanschlüsse sowie der Netzkapazitäten benötigen wir verbindliche Leistungsdaten der geplanten Nutzungseinheiten (insbesondere des Einkaufszentrums).</p> <p>Die Trassenführung für Anschlussleitungen ist mit unserem Unternehmen abzustimmen, um eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Erschließung zu gewährleisten.</p> <p>Die Zugänglichkeit zu bestehenden Leitungen im öffentlichen Bereich muss auch während und nach der Bauphase uneingeschränkt erhalten bleiben.</p> <p><b>3. Hinweise zur Flächennutzungsplanänderung</b></p> <p>Die geplante Änderung von landwirtschaftlicher Fläche zu gewerblicher Baufläche ist nachvollziehbar. Aus Sicht der Versorgungssicherheit ist eine frühzeitige Abstimmung zur Erschließung erforderlich, um spätere Anpassungen oder Netzverstärkungen zu vermeiden.</p> <p><b>4. Weitere Vorgehensweise</b></p> <p>Wir bitten um</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Übermittlung der Leistungsdaten der geplanten Nutzungen (insbesondere Strom- und Wasserbedarf Gasbedarf, Spitzenlasten).</li> <li>- Zusendung der weiteren Planunterlagen (Erschließungsplan, Gebäudegrundrisse, Nutzungsdetails), sobald verfügbar.</li> </ul>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zum im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan „Einkaufen am Lochweg“ wurde eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><i>Diese wird auf Ebene des Bebauungsplans abgewogen.</i></p>

Stadt Kitzingen

60. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
22	<p>N-Energie Schreiben vom 17.10.2025</p>	<p>Von der oben genannten Benachrichtigung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 115 „Einkauf am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ sowie die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen haben wir Kenntnis genommen.</p> <p>Im angezeigten Geltungsbereich sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden oder geplant.</p> <p>Mit Ausnahme der geänderten Ausgleichsfläche A1 (Gem.: Kitzingen / Flurnr.: 4933), diese wird von unserer 20 kV Kabeltrasse berührt.</p> <p>Hier sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:</p> <p>In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.</p> <p>Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.</p> <p>Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p> <p>Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p> <p>Wir bedanken uns für die erneute Einbindung in das Verfahren.</p> <p>Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite <a href="http://www.n-ergie-netz.de">www.n-ergie-netz.de</a>.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zum im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan „Einkauf am Lochweg“ wurde eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben. Diese wird auf Ebene des Bebauungsplans abgewogen.</i></p>
23	<p>PLEdoc GmbH Schreiben vom 17.10.2025</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul>	<p><b>Keine Anregungen oder Einwände</b></p>

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>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.</p>	
24	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern <i>E-Mail vom 22.10.2025</i>	Wir erheben <b>keinen Einwand</b> .	<b>Keine Anregungen oder Einwände</b>
25	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	<p>Der Hinweis auf das Bewilligungsfeld „Kitzingen“ und evtl. vorhandenen Altbergbau ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Inwiefern historische Felsenkeller oder natürliche Höhlenräume vorliegen könnten, ist dem Bergamt Nordbayern nicht bekannt, da das Bergamt Nordbayern für historische Felsenkeller oder natürliche Höhlen nicht zuständig ist.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung				
26	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde <i>Schreiben vom 11.11.2025</i>	<p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):</p> <p>Die o.g. Bauleitplanverfahren soll die planerischen Voraussetzungen schaffen für die Errichtung von folgenden Einzelhandelsbetrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup></li> <li>• Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup></li> <li>• Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup></li> <li>• Bäcker, Café, Eisdiele mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Außerdem sollen Gaststätten (Fast-Food-Restaurant, Imbiss, (Mittags-) Restaurant, o. ä) zulässig sein.</p> <p>Die o.g. Einzelhandelsausweisungen wurden bereits im Vorfeld mit der höheren Landesplanungsbehörde abgestimmt und entsprechen den Zielen 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) und 5.3.1 (Lage im Raum) LEP. Sofern die Erschließung des Projektareals „Gartenstadt“ sowie die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Lochweg / ST 2272 wie in den Planunterlagen dargelegt umgesetzt werden und damit eine barrierefreie fußläufige Anbindung in unter 500 m entsteht, entspricht die Planung auch Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) LEP.</p> <p>In diesem Fall erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde keine Einwände.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten:</p> <table border="1" data-bbox="488 1082 1413 1257"> <tbody> <tr> <td data-bbox="488 1082 629 1158">Verkehr</td> <td data-bbox="629 1082 1413 1158"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Kitzingen (blumquadrat GmbH, Kitzingen conneKT)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="488 1158 629 1257">Militär</td> <td data-bbox="629 1158 1413 1257"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Radaranlage Lauda-Königshofen, 50 km Interessensbereich</li> <li>• Schutzbereich mit An- und Abflugstrecken Militärflugplatz Kitzingen (US Streitkräfte)</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden</p>	Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Kitzingen (blumquadrat GmbH, Kitzingen conneKT)</li> </ul>	Militär	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Radaranlage Lauda-Königshofen, 50 km Interessensbereich</li> <li>• Schutzbereich mit An- und Abflugstrecken Militärflugplatz Kitzingen (US Streitkräfte)</li> </ul>	<p><u><b>Beschlussempfehlung:</b></u></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zum im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan „Einkaufen am Lochweg“ wurde eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><i>Diese wird auf Ebene des Bebauungsplans abgewogen.</i></p>
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Kitzingen (blumquadrat GmbH, Kitzingen conneKT)</li> </ul>						
Militär	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Radaranlage Lauda-Königshofen, 50 km Interessensbereich</li> <li>• Schutzbereich mit An- und Abflugstrecken Militärflugplatz Kitzingen (US Streitkräfte)</li> </ul>						

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
27	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg <i>Schreiben vom 12.11.2025</i>	<p>Der Regionale Planungsverband nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung.</p> <p>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. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):</p> <p>Die o.g. Bauleitplanverfahren soll die planerischen Voraussetzungen schaffen für die Errichtung von folgenden Einzelhandelsbetrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>,</li><li>• Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup></li><li>• Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup></li><li>• Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup></li><li>• Bäcker, Café, Eisdiele mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup></li></ul> <p>Außerdem sollen Gaststätten (Fast-Food-Restaurant, Imbiss, (Mittags-) Restaurant, o. ä) zulässig sein.</p> <p>Die o.g. Einzelhandelsausweisungen entsprechen den Zielen 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen) und 5.3.1 (Lage im Raum) LEP. Sofern die Erschließung des Projektareals „Gartenstadt“ sowie die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Lochweg / ST 2272 wie in den Planunterlagen dargelegt umgesetzt werden und damit eine barrierefreie fußläufige Anbindung in unter 500 m entsteht, entspricht die Planung auch Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) LEP.</p> <p>In diesem Fall erhebt der Regionale Planungsverband Würzburg keine Einwände.</p>	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
28	<p>Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3 Schreiben vom 14.11.2025</p>	<p>Wir stimmen unter folgender Bedingung zu: <b>Verkehrliche Erschließung</b></p> <p>Die verkehrliche Erschließung, die den zusätzlich generierten Verkehr an der Einmündung Lochweg in die Staatsstraße St 2272 behandeln muss, ist weder Bestandteil der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan noch ist die Einmündung vollständig im Umgriff des Bebauungsplans enthalten. Die beiliegende verkehrstechnische Untersuchung entspricht einem veralteten Stand, der nicht den umfangreichen Abstimmungen zwischen Staatlichem Bauamt, Stadt Kitzingen (hier: Bauamt und Verkehrsbehörde) und dem Vorhabenträger entspricht.</p> <p>Im Rahmen der Abstimmungen wurden folgende Punkte diskutiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Einmündung am Lochweg ist im Ganzen mit der vorgesehenen, gegenüberliegenden Erschließung des ehemaligen Bahnhofs Etwashausen zu betrachten und zu beurteilen.</li> <li>• Die neu entstehende Kreuzung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit mit einer Lichtsignalanlage zu versehen. Die verkehrstechnischen Untersuchungen zeigen, dass diese die Leistungsfähigkeit der Nordtangente und damit die Qualität des Verkehrsablaufs signifikant negativ beeinflussen wird und mit erheblichen Störungen des Verkehrsablaufs auf der St 2272 zu rechnen ist.</li> <li>• Um die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, wird aus Richtung Bahnhof Etwashausen lediglich das Rechtsein- und Rechtsabbiegen zugelassen. Dies wird durch bauliche Anpassungen gewährleistet.</li> <li>• Aus vorgenannten Gründen ist die Fußgängerfurt auf die westliche Seite der Kreuzung Richtung Innenstadt zu verlegen.</li> <li>• Die Lärmschutzwand im Bereich des Geh- und Radweges nördlich der St 2272 stellt eine erhebliche Sicht einschränkung und Gefährdung für die Fußgänger und Radfahrer dar. Daher ist die Lärmschutzwand hinter den Geh- und Radweg zu versetzen, um eine freie Sicht auf die dort verkehrenden Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.</li> </ul> <p>Der vorliegende Bebauungsplan spiegelt keinen der diskutierten Punkte wider.</p> <p>Durch die Ergänzung der Lichtsignalanlage wird die Verkehrsabwicklung im gesamten Streckenzug der St 2272 negativ beeinflusst und die grüne Welle gestört. Eine Optimierung ist hier nicht mehr möglich. Dies betrifft auch die Heinrich-Huppmann-Straße. Gemäß Verkehrsgutachten wird hier keine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht. Zwar wird in der Simulation des Streckenzugs gezeigt, dass sich Verkehrslücken ergeben, es muss jedoch damit gerechnet werden, dass es an dieser Einmündung zu Rückstauungen kommt. Die Erfahrung zeigt, dass dies häufig zu einem erhöhten Druck auf die wartenden Fahrzeugführer führt, was wiederum zu gefährlichen Situationen im Verkehr oder gar zu Unfällen führen kann. Eine Verbesserung wäre hier nur durch eine weitere Lichtsignalanlage zu erzielen, die den Verkehrsabfluss auf der Nordtangente jedoch zusätzlich verschlechtern würde.</p> <p>Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass eine Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans ohne weitere Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt dazu führen wird, dass auch nach Übergang des Streckenzugs in die Regelbaulast des Freistaats Bayern, notwendige Änderungen und entstehende Kosten, die auf die Ausführungen dieses Bebauungsplans zurückzuführen sind, von der Stadt Kitzingen zu tragen sind.</p> <p><u>Anbauverbot</u></p>	<p><u>Beschlussempfehlung:</u></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zum im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan „Einkaufen am Lochweg“ wurde eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben. Diese wird auf Ebene des Bebauungsplans abgewogen.</i></p>

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Im Flächennutzungs- und Bebauungsplan ist die 20m-Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) und die 40m-Anbaubeschränkungzone (Art. 24 Abs. 1 bzw. 2 BayStrWG) darzustellen. Die Anbauverbotszone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> <p><u>Emissionen / Straßenverkehrslärm</u></p> <p>Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. Von der Stadt ist für das neue Gebiet der Lärmschutz zu überprüfen. Sollten danach vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).</p> <p><u>Bauabstände</u></p> <p>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.</p> <p><u>Sichtdreieck Einmündung Staatsstraße / GStr.</u></p> <p>Das für die Einmündung freizuhaltende Sichtdreieck ist im Plan nicht dargestellt. Wir bitten dies noch zu ergänzen.</p> <p>Diese Flächen 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</p>	
29	Stadttheimtpfleger	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
30	Vodafone Kabel Deutschland E-Mails vom 14.11.2025	<p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01446243 E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com Datum: 14.11.2025</p> <p><b>Stadt Kitzingen, 60. Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"</b></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der eingebundene Investor wird durch die Stadt Kitzingen entsprechend informiert.</i></p>
31	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	<p><i>Keine Stellungnahme abgegeben</i></p>	

Stadt Kitzingen

60. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
32	Bayer. Landesamt für Umwelt <i>Schreiben vom 06.11.2025</i>	<p>Mit Schreiben vom 17.10.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.</p> <p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</p> <p>Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.</p> <p>Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">www.umweltatlas.bayern.de</a> &gt; Standortauskunft &gt; Geogefahren</p> <p>Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an [REDACTED] „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“).</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p> <p>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zum im Parallelverfahren geführten Bebauungsplan „Einkaufen am Lochweg“ wurde eine inhaltlich gleiche Stellungnahme abgegeben. Diese wird auf Ebene des Bebauungsplans abgewogen.</i></p>
33	BIL ABFRAGE <i>Abgefragt am 20.10.2025</i>	<p>Ihre Anfrage "BPL Nr.115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änd. BPL Nr.32 "Schwarzacher Str. Ost"" mit der Nummer 20251020-0769 vom 20.10.2025 15:24 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet.</p> <p>Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen.</p> <p>Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.</p>	<p><b><i>Die Auswertung der BIL- Abfrage in Verbindung mit der Stellungnahme von PLEDOC (TÖB Nr. 23) ergab keine Betroffenheit von Versorgungsträgern.</i></b></p>
34	Gemeinde Großlangheim <i>Beschluss vom 04.11.2025</i>	<p>Der Marktgemeinderat Großlangheim nimmt Kenntnis vom Bauleitplanverfahren der Stadt Kitzingen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ und der 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen und macht <b>keine Einwände</b> geltend.</p>	<p><b><i>Keine Anregungen oder Einwände</i></b></p>
35	Gemeinde Schwarzach, Gemeinde Hörblach	<p><b><i>Keine Stellungnahme abgegeben</i></b></p>	

## Stadt Kitzingen

60. Flächennutzungsplanänderung

### Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
36	Stadt Dettelbach E-Mail vom 04.11.2025	Der Bauausschuss der Stadt Dettelbach hatte in seiner Sitzung am 30.10.2025 das genannte BPL -Verfahren behandelt und beschlossen <b>keine Einwendungen</b> zu erheben.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
37	Stadt Mainbernheim	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
38	Stadt Ochsenfurt	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
39	VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
40	VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
41	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried Beschluss vom 28.10.2025	Städtebauliche Belange der Gemeinde Biebelried sind nicht berührt.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
42	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen Beschluss vom 04.11.2025	Städtebauliche Belange der Gemeinde Albertshofen sind nicht berührt.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
43	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn Beschluss vom 30.10.2025	Städtebauliche Belange der Gemeinde Buchbrunn sind nicht berührt.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
44	VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim Beschluss vom 13.11.2025	Der Mainstockheimer Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.11.2025 mehrheitlich beschlossen, dass städtebauliche Belange der Gemeinde nicht berührt sind.	<i>Keine Anregungen oder Einwände</i>
45	VG Marktbreit, Stadt Marktstef	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
46	Deutscher Alpenverein e.V.	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
47	Landesfischereiverband Bayern e.V.	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
48	Landesjagdverband Bayern e.V.	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
49	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
50	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	
51	Verein zum Schutz der Bergwelt	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	

Stadt Kitzingen

60. Flächennutzungsplanänderung

Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
52	Wanderverband Bayern Schreiben vom 13.11.2025	<p>Der Landesverband Bayern der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V., eine der fünfzehn anerkannten Naturschutzvereinigungen Bayerns, wird gemäß § 63 Absatz2 des Bundesnaturschutzgesetzes bei einschlägigen Sachverständigengutachten um Einsicht und Stellungnahme gebeten. Auf Grund seiner Ortsnähe werden die Stellungnahmen vom jeweiligen Gebietsverein verfasst. Im Auftrag des Wanderverbandes Bayern nimmt der "Steigerwaldklub e.V. Hauptverein" hiermit Stellung zu dem oben genannten Vorhaben.</p> <p>Nach Einsicht in die zur Verfügung gestellten Unterlagen, hier vor allem der Umweltbericht zum Vorentwurf zur Änderung des FNP und dem Zwischenbericht für die Erstellung einer saP haben wir keine Einwände vorzubringen, insbesondere weil auch besondere Erholungs- und Freizeitfunktionen nicht betroffen sind.</p> <p>Gestatten Sie mir noch eine Anmerkung: trotz dessen, dass der Ausgleichswert der externen Ausgleichsfläche A1 nahezu identisch ist mit dem Wert des Ausgleichsbedarfes erscheint die Ausgleichsfläche doch etwas mickrig (2090 m2 zu 1 ,18 ha im Sondergebiet). Dieser Umstand sollte auch im Hinblick auf die Öffentlichkeitswirksamkeit der geplanten Maßnahmen bedacht werden.</p> <p>Der Wanderverband Bayern wurde lediglich bei der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Anlage als Träger öffentlicher Belange aufgeführt, nicht aber beim Bebauungsplanes Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg". Um mir einen Überblick zu verschaffen habe ich auch in diesen Unterlagen nachgelesen. Hierbei ist mir aufgefallen, dass eine Überdachung jeglicher Art (bspw. für Parkflächen) zulässig ist. Ich rege an, ggf. die Dächer von Parkflächen ebenfalls mit Photovoltaik zu versehen.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung:</u></b></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden mit der besonders befassten unteren Naturschutzbehörde detailliert abgestimmt. Die hieraus resultierenden Anforderungen werden in der Bauleitplanung berücksichtigt. Derzeit bestehen keine relevanten Einwendungen der unteren Naturschutzbehörde gegen die vorgelegten Unterlagen vor.</i></p> <p><i>Insbesondere der Bebauungsplan legt ein Mindestmaß an Flächen fest, auf denen Photovoltaik ausgeführt werden muss. Es steht den Bauherren frei, darüberhinausgehende Flächen mit Photovoltaik zu belegen.</i></p>
53	Verein Wildes Bayern e. V. – Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	

**Stadt Kitzingen**

60. Flächennutzungsplanänderung

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Einsender / Behörde / TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
-----	---------------------------	---------------	---------------------------------

**B) Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung:**