



# Große Kreisstadt Kitzingen

Lkr. Kitzingen

## Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

### Begründung



Vorentwurf vom 26.02.2026

VORABZUG

## Impressum

### Auftraggeber

Große Kreisstadt Kitzingen  
vertreten durch Herrn  
Oberbürgermeister Stefan Güntner

Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

### Bearbeitung

#### Flächennutzungsplan

**TB | MARKERT** Stadtplaner · Landschaftsarchitekt PartG mbB  
Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

[info@tb-markert.de](mailto:info@tb-markert.de) | [www.tb-markert.de](http://www.tb-markert.de)

Dipl.-Ing. Adrian Merdes, Stadtplaner ByAK  
M.Sc. Dipl.-Ing. Jörn Wagner, Stadtplaner ByAK SRL  
M.Sc. Helena Blaschke, Raumplanung und Raumordnung

#### Landschaftsplan und Umweltbericht

**arc.grün** | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh  
Steigweg 24  
Gebäude 1  
97318 Kitzingen

Handelsregister: HRB 12240  
Registergericht: Amtsgericht Würzburg  
USt-IdNr. DE293664264

[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de) | [www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)

Dipl.-Ing. (FH) Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin bdl.  
Stadtplanerin SRL  
B.Eng. (FH) Achim Müller, Landschaftsarchitekt ByAK  
B.Sc. Marvin Melzer, Geographie

### Planstand

### Vorentwurf vom 26.02.2026

Nürnberg, 26.02.2026  
TB | MARKERT

Kitzingen, 26.02.2026  
arc.grün

Kitzingen, 26.02.2026  
Stadt Kitzingen

i.A. Jörn Wagner

Gudrun Rentsch

Oberbürgermeister  
Stefan Güntner

## Inhalt

|            |                                                                    |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b>   | <b>Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse</b>                   | <b>7</b>  |
| <b>A.1</b> | <b>Anlass und Erfordernis</b>                                      | <b>7</b>  |
| <b>A.2</b> | <b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b>                      | <b>8</b>  |
| A.2.1      | Lage im Raum                                                       | 8         |
| A.2.2      | Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme                 | 8         |
| A.2.3      | Vorgaben der Landes- und Regionalplanung                           | 9         |
| A.2.4      | Informelle Planung                                                 | 20        |
| A.2.5      | Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderungen                 | 23        |
| A.2.6      | Bebauungspläne in der Stadt Kitzingen von 1966 bis heute           | 25        |
| A.2.7      | Denkmäler                                                          | 29        |
| A.2.8      | Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts                   | 29        |
| A.2.9      | Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete                           | 31        |
| A.2.10     | Waldfunktionsplan                                                  | 32        |
| A.2.11     | Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern                             | 33        |
| <b>A.3</b> | <b>Beschreibung und Bewertung des Siedlungsraums</b>               | <b>35</b> |
| A.3.1      | Plangebiet                                                         | 35        |
| A.3.2      | Siedlungsgeschichte                                                | 35        |
| A.3.3      | Siedlungsentwicklung                                               | 36        |
| A.3.4      | Bevölkerungsentwicklung                                            | 42        |
| A.3.5      | Wirtschaftsstandort                                                | 48        |
| A.3.6      | Infrastrukturen                                                    | 53        |
| <b>A.4</b> | <b>Beschreibung und Bewertung des Landschaftsraums</b>             | <b>55</b> |
| A.4.1      | Naturräume und Landschaftsgeschichte                               | 55        |
| A.4.2      | Geologie und Boden                                                 | 56        |
| A.4.3      | Wasser                                                             | 60        |
| A.4.4      | Klima/ Luft                                                        | 63        |
| A.4.5      | Pflanzen- und Tierwelt                                             | 65        |
| A.4.6      | Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung, kulturelles Erbe | 70        |
| A.4.7      | Grün- und Freiflächen                                              | 74        |
| <b>B</b>   | <b>Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen</b>                    | <b>79</b> |
| <b>B.1</b> | <b>Gesamtkonzeption</b>                                            | <b>79</b> |
| <b>B.2</b> | <b>Leitbilder für den Siedlungsraum</b>                            | <b>80</b> |
| B.2.1      | Siedlungsentwicklung                                               | 80        |
| B.2.2      | Wohnen und Freizeit                                                | 81        |
| B.2.3      | Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Arbeitsplätze                | 81        |
| B.2.4      | Infrastrukturen                                                    | 82        |
| B.2.5      | Grün- und Freiflächen                                              | 83        |

|            |                                                                                                         |            |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>B.3</b> | <b>Leitbilder für den Landschaftsraum</b>                                                               | <b>84</b>  |
| B.3.1      | Talräume und Auen                                                                                       | 84         |
| B.3.2      | Talhänge                                                                                                | 84         |
| B.3.3      | Offenlandbereiche                                                                                       | 85         |
| B.3.4      | Wald und Waldränder                                                                                     | 86         |
| B.3.5      | Grün und Freiflächen, Siedlungsraum                                                                     | 86         |
| <b>B.4</b> | <b>Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung</b>                                                     | <b>87</b>  |
| B.4.1      | Wohnen                                                                                                  | 87         |
| B.4.2      | Wirtschaft und Gewerbe                                                                                  | 92         |
| B.4.3      | Infrastrukturen                                                                                         | 93         |
| B.4.4      | Innerörtliche Grünflächen und Grünzüge, Ortsrandgestaltung                                              | 94         |
| <b>B.5</b> | <b>Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>                                  | <b>97</b>  |
| B.5.1      | Biotopschutz, Biotopentwicklung und Biotopverbund                                                       | 97         |
| B.5.2      | Waldentwicklung                                                                                         | 99         |
| B.5.3      | Retention und Gewässerentwicklung                                                                       | 100        |
| B.5.4      | Hinweise zur Eingriffsregelung, Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und Ersatz                      | 102        |
| B.5.5      | Fördermöglichkeiten für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege                           | 105        |
| B.5.6      | Landschaftsbezogene Erholung, Freizeitangebot                                                           | 109        |
| B.5.7      | Land- und Forstwirtschaft                                                                               | 110        |
| <b>B.6</b> | <b>Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile</b>                                                | <b>112</b> |
| B.6.1      | Hauptort Kitzingen                                                                                      | 113        |
| B.6.2      | Ortsteil Repperndorf                                                                                    | 117        |
| B.6.3      | Ortsteil Etwashausen                                                                                    | 119        |
| B.6.4      | Ortsteil Siedlung                                                                                       | 121        |
| B.6.5      | Ortsteil Sickershausen                                                                                  | 123        |
| B.6.6      | Ortsteil Hoheim                                                                                         | 124        |
| B.6.7      | Ortsteil Hohenfeld                                                                                      | 127        |
| B.6.8      | Fazit                                                                                                   | 128        |
| <b>C</b>   | <b>Umweltbericht</b>                                                                                    | <b>129</b> |
| <b>C.1</b> | <b>Einleitung</b>                                                                                       | <b>129</b> |
| C.1.1      | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans                                                  | 129        |
| C.1.2      | Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung                                     | 129        |
| C.1.3      | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung | 130        |
| <b>C.2</b> | <b>Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                                           | <b>130</b> |
| C.2.1      | Bestandserfassung                                                                                       | 130        |

|            |                                                                     |            |
|------------|---------------------------------------------------------------------|------------|
| C.2.2      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Umweltauswirkung) | 131        |
| C.2.3      | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung                          | 135        |
| <b>C.3</b> | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>     | <b>135</b> |
| C.3.1      | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung                           | 135        |
| C.3.2      | Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz                      | 136        |
| <b>C.4</b> | <b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>                            | <b>137</b> |
| <b>C.5</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>                                          | <b>137</b> |
| C.5.1      | Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten                           | 137        |
| C.5.2      | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)        | 137        |
| <b>C.6</b> | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>                       | <b>138</b> |
| <b>D</b>   | <b>Rechtsgrundlagen und Quellen</b>                                 | <b>139</b> |
| <b>D.1</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b>                                             | <b>139</b> |
| <b>D.2</b> | <b>Quellen</b>                                                      | <b>140</b> |
| <b>E</b>   | <b>Anhang</b>                                                       | <b>142</b> |
| <b>E.1</b> | <b>Liste der Bodendenkmäler</b>                                     | <b>142</b> |
| <b>E.2</b> | <b>Liste der Baudenkmäler</b>                                       | <b>144</b> |
| <b>E.3</b> | <b>Anhang Flächenbewertung der potentiellen Bauflächen</b>          | <b>161</b> |
| E.3.1      | Übersichtskarte der potentiellen Bauflächen in Kitzingen            | 161        |
| E.3.2      | Tabellarische Übersicht der potentiellen Bauflächen                 | 162        |
| <b>F</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>                                      | <b>197</b> |
| <b>F.1</b> | <b>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan</b>         | <b>197</b> |
| <b>F.2</b> | <b>Themenkarten Flächennutzungsplan</b>                             | <b>197</b> |
| <b>F.3</b> | <b>Themenkarten Landschaftsplan</b>                                 | <b>197</b> |
| <b>G</b>   | <b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>                          | <b>198</b> |

## A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse

### A.1 Anlass und Erfordernis

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen wurde von dessen Bauabteilung bearbeitet und am 04.10.2005 durch die Regierung von Unterfranken genehmigt. Im Jahr 2014 wurde die vom Planungsbüro Wegner Stadtplanung digitalisierte Neuzeichnung einschließlich diverser Teiländerungen der letzten Jahre vom Stadtrat gebilligt (Beschluss vom 30.09.2014). Inzwischen wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan mehrmals geändert.

Eine Neuauflistung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um eine zukunftsweisende Basis für die künftige städtebauliche und strukturelle Entwicklung der Stadt zu erarbeiten. Die verfügbaren Flächenreserven für die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbebebauung müssen anhand der geänderten Rahmenbedingungen neu geprüft und überarbeitet werden, sodass der Rahmen für die künftige Entwicklung mit einem Zeithorizont von ca. 15 bis 20 Jahren abgesteckt werden kann.

Da mit der Vorbereitung neuer Entwicklungen auch Eingriffe in Natur und Landschaft möglich sind, stellt die Stadt mit dem Flächennutzungsplan auch einen integrierten Landschaftsplan auf, mit Darstellung der landschaftsplanerischen Entwicklung im Stadtgebiet.

#### Hinweis

Im Sinne der Allgemeinen Geschäftsordnung für die Behörden des Freistaates Bayern (AGO) wird zur besseren Lesbarkeit in diesem Bericht meist das generische Maskulinum verwendet. Die im Text verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

## A.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### A.2.1 Lage im Raum

Die Große Kreisstadt Kitzingen liegt im gleichnamigen Landkreis im Regierungsbezirk Unterfranken. Umliegend befinden sich kleinere Gemeinden.

Westlich der Stadt Kitzingen beginnt der Landkreis Würzburg. Die circa 20 km entfernte kreisfreie Großstadt Würzburg bildet ein Oberzentrum und ist zudem der Regierungssitz von Unterfranken.

### A.2.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

Die Autobahn A3 verläuft nördlich von Kitzingen und verbindet die nächstgelegenen Metropolen Frankfurt am Main in westliche und Nürnberg in östliche Richtung. Die Autobahn A7 hingegen verläuft westlich von Kitzingen und stellt eine Verbindung zu Schweinfurt her. Die Autobahnausfahrten 103 „Kitzingen“ und 74 „Kitzingen/Schwarzach“ liegen am nordwestlichen bzw. am nordöstlichen Rand des Stadtgebiets.

Die Bundesstraße 8 verläuft von Süd-Osten nach Nord-Westen in Richtung Würzburg. Drei Staatsstraßen verlaufen direkt durch das Stadtgebiet. Die Staatsstraßen St 2270 und St 2271 dabei mit Nord-Süd und die St 2272 mit Ost-West Verlauf.

Die Stadt Kitzingen ist Teil des Verkehrsverbund Großraum Nürnberg und hat zahlreiche Buslinien (107, 8101, 8103, 8107, 8110, 8111, 8112, 8150, 8286, 8289) innerhalb des Landkreises und zu nahliegenden Städten. Der Kitzinger Bahnhof (Bahnstrecke Fürth – Würzburg) wird von Bahnen der Deutschen Bahn in Richtung Würzburg und Nürnberg bedient. Von dort können ICE-Verbindungen und weitere überregionale Verbindungen genutzt werden.

### A.2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und im Regionalplan für die Region Würzburg (2) festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

#### A.2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

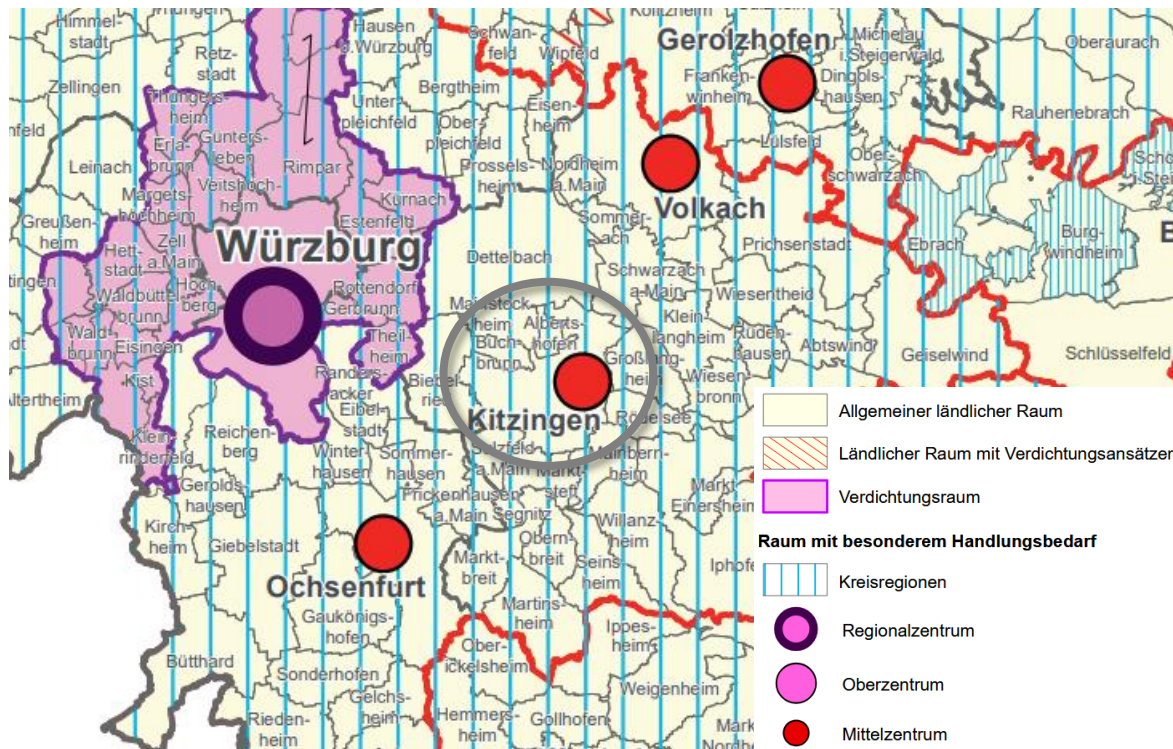


Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023 (Stand 2022)

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

#### *Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit*

Daher sind in Kitzingen in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Potenziale der Teilräume sollen weiterentwickelt werden und überörtliche, raumbedeutsame Planungen sowie Maßnahmen sollen zu diesem Ziel beitragen. Insbesondere erhalten werden soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern. Die nachhaltige Gestaltung der Teilräume steht im Vordergrund und bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen. Bei räumlichen Entwicklungen sind die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Große Kreisstadt Kitzingen

Begründung – Vorentwurf vom 26.02.2026

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

### ***Daseinsvorsorge und Anpassung an den demografischen Wandel***

Für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen die entsprechenden raumstrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die Berücksichtigung des demografischen Wandels, insbesondere bei Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung zu beachten. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und die Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen hingewirkt werden. Technische Infrastruktur, wie die Versorgung mit Telekommunikationsdienste soll erhalten und flächendeckend ausgebaut werden. Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge, medizinische Versorgung sowie Angebot an Haus- und Fachärzten muss flächendeckend und bedarfsgerecht sichergestellt werden.

### ***Raumstruktur***

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und des demografischen Wandels soll die Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen erhalten bleiben und die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Dafür sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen in Verbindung mit ortsspezifischen flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen. Die Zersiedelung der Landschaft in Kitzingen soll durch die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten vermieden werden.

### ***Siedlungsstruktur***

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume

ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. Dabei sollen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigt werden.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, wobei Ausnahmen zulässig sind.

### ***Mobilität und Verkehr***

Die Verkehrsinfrastruktur soll leistungsfähig erhalten und nachhaltig durch Um- und Neubaumaßnahmen ergänzt werden, sodass das regionale Verkehrsnetz und die regionalen Verkehrsbedingungen in allen Teilräumen leistungsfähig, bedarfsgerecht und barrierefrei ausgestaltet ist. Die Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll durch Ausbau des vorhandenen Straßennetzes erfolgen. Ebenso soll das Radwegenetz erhalten, bedarfsgerecht ergänzt und das überregionale „Bayernnetz für Radler“ weiterentwickelt werden. Des Weiteren soll das Schienenwegenetz erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Dazu gehören auch attraktive, barrierefreie Bahnstationen.

### ***Wirtschaft***

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. Für die Stadt Kitzingen als Zentraler Ort (Mittelzentrum) ist die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten möglich.

### ***Land- und Forstwirtschaft***

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten und hochwertige Böden nur in unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzung in Anspruch genommen werden. Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidung und Flächenverlust bewahrt und im Zusammenhang die Waldfunktionen gesichert und verbessert werden. Zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft soll eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung beitragen.

### **Energieversorgung**

Eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung soll die Potenziale für Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung nutzen. Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

### **Freiraumstruktur**

Die Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage sowie der Erholungsraum der Menschen sind zu erhalten und entwickeln. Durch Mehrfachnutzung von Infrastruktureinrichtungen in freien Landschaftsbereichen soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft vermindert und unzerschnittene verkehrsarme Räume erhalten werden. Regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge sind in den Regionalplänen festgelegt und dort sind Planungen und Maßnahmen, die funktionsbeeinträchtigend sind, unzulässig. Zudem sollen ökologisch bedeutsame Naturräume erhalten und entwickelt werden, das heißt der Erhalt und Renaturierung von Gewässern, Überlassung geeigneter Gebiete ihrer natürlichen Dynamik sowie Erhalt und Vermehrung ökologisch wertvoller Grünlandbereiche. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen. Des Weiteren sollen die Lebensräume und Wanderkorridore für wildlebende Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft erhalten und wiederhergestellt werden. Daraus ergibt sich die Schaffung und Verdichtung eines zusammenhängenden Netzes von Biotopen.

### **Wasserwirtschaft**

Die Funktionen des Wassers im Naturhaushalt soll auf Dauer erfüllt werden. Ebenso soll das Grundwasser bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Im Regionalplan sind empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete außerhalb der Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgesetzt. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit möglich verringert werden, indem die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert wird, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden und Kitzingen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt wird.

### **Soziale und kulturelle Infrastruktur**

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen. Ebenso ist in allen Teilräumen flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten. Dies gilt ebenso für die Versorgung mit Bildungseinrichtungen.

### A.2.3.2 Regionalplan Region Würzburg (2)

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Die Stadt Kitzingen gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Würzburg (2) und ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die nahegelegene Stadt Würzburg stellt das nächstgelegene Regionalzentrum dar.

Kategorisiert wird die Stadt Kitzingen als Mittelzentrum, der Landkreis Kitzingen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

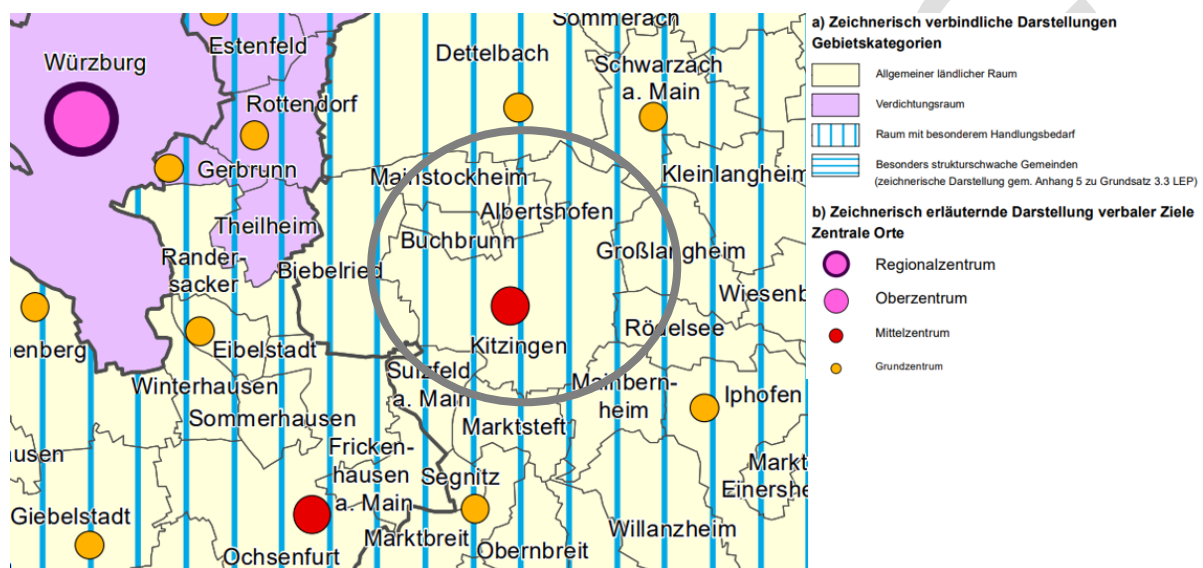


Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Würzburg (Stand 2023)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplan Region Würzburg (2) sind betroffen.

#### A I Grundlagen der regionalen Entwicklung

Die raum- und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen sollen für eine günstige Gesamtentwicklung der Region Würzburg im Wettbewerb der Regionen genutzt werden. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden. Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen. Dabei soll die gute kulturelle und soziale Ausstattung der Region gesichert und ausgebaut werden.

#### A II Raumstruktur

Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang

gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden. Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur sind bevorzugt entlang der Verkehrs- und Siedlungsachsen anzustreben. Dies gilt ganz besonders für die ländlichen Teilräume deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Dem ÖPNV ist dabei im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Zentralen Orte und des Verdichtungsraumes besonderes Gewicht beizumessen. Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.

### **B I Natur und Landschaft**

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in der Flusslandschaft des Mains und seiner Nebengewässer sowie am Steigerwaldtrauf, durch pflegliche Bodennutzung erhalten und grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben. Die als Naturschutzgebiete geschützten Landschaftsräume sowie Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg und in den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. Diese innerörtlichen Grün- und Freiflächen dienen der wohnungsnahen Erholung und tragen zur Verbesserung der Durchlüftung und damit verbundenen Verbesserung des Stadtklimas bei. Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden. Die Mainaue nördlich von Kitzingen in Richtung Albertshofen, große Teile des Klosterforstes im Nordosten sowie kleinere Wälder im Süden sind als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, in denen den Belangen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht zukommt.

### **B II Siedlungswesen**

In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen. In der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen verschiedene Anforderungen besonders berücksichtigt werden. Dazu gehören die Belange des Naturhaushalts und der Landschaft, die bei der weiteren Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden müssen. Außerdem sollte die Nutzung von Flächen so sparsam wie möglich

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
Große Kreisstadt Kitzingen

erfolgen, um die zusätzliche Versiegelung zu minimieren und bereits versiegelte Flächen zu reduzieren. Auch die Erfordernisse des Hochwasserschutzes müssen verstärkt beachtet werden. Darüber hinaus ist es wichtig, bei der Planung und Nutzung von Baugebieten auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten. Insbesondere die Gemeinden des Verdichtungsraums sollen im Rahmen eines Bodenmanagements, in dem auch eine Bodenbevorratung eingeschlossen ist, für ihre weitere Entwicklung im Siedlungsbereich Vorsorge treffen. Im südlichen und östlichen Teil der Region soll eine günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Dabei ist auf die historischen Ortskerne sowie auf die umgebende Kulturlandschaft Rücksicht zu nehmen.

Siedlungsnahе Bereiche vor allem im Verdichtungsraum Würzburg, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen von einer baulichen oder industriell-gewerblichen Nutzung freigehalten werden. Überschwemmungsgebiete sollen in ihrer Funktion erhalten und von Bebauung oder industriell-, gewerblicher Nutzung freigehalten werden. Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.

Trenngrün und regionale Grünzüge zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in den Siedlungs- und Verkehrsachsen des näheren Umkreises des Regionalzentrums Würzburg, sollen als gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden. Im Osten des Stadtgebiets Kitzingen erstreckt sich ein Regionaler Grünzug über die offenen weiten Verebnungsflächen des Steigerwaldvorlandes, zwischen dem Gewerbegebiet „ConneKT“ (ehemals Harvey Barracks) im Norden und dem nördlichen Siedlungsrand der Kitzingen Siedlung im Süden bis an den östlichen Siedlungsrand von Etwashausen heran. Dieses Areal soll von Bebauung freigehalten und der Grünanteil erhalten bzw. erhöht werden. Als Trenngrün sind im Stadtgebiet Kitzingen ausgewiesenen und als grüne Zäsur von Bebauung freizuhalten, westlich des Mains:

- Maintalhänge vom Frohnberg im Südwesten bis zum Wäldchen an der Westtangente, der Hangkante folgend bis nach Buchbrunn im Norden
- Talhänge des Buchbrunner Flutgrabens

Im Osten des Stadtgebietes:

- Mainau zwischen Kitzingen und Albertshofen
- Sickergrund zwischen Kitzinger Siedlung und Sickershausen
- zwischen Kitzingen und Albertshofen

Im Bereich um das Regionalzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.

Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Wohnbaugebiete in guter Zuordnung zu den Arbeitsplätzen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen auszuweisen. In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden. In den zentralen Orten höherer Stufe einschließlich Grundzentren der Region ist eine höhere Siedlungsdichte anzustreben.

Vorrangig im Regionalzentrum Würzburg und in den Mittelzentren ist ein Mangel an Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für Haushalte, die sich am freien Markt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können, abzubauen.

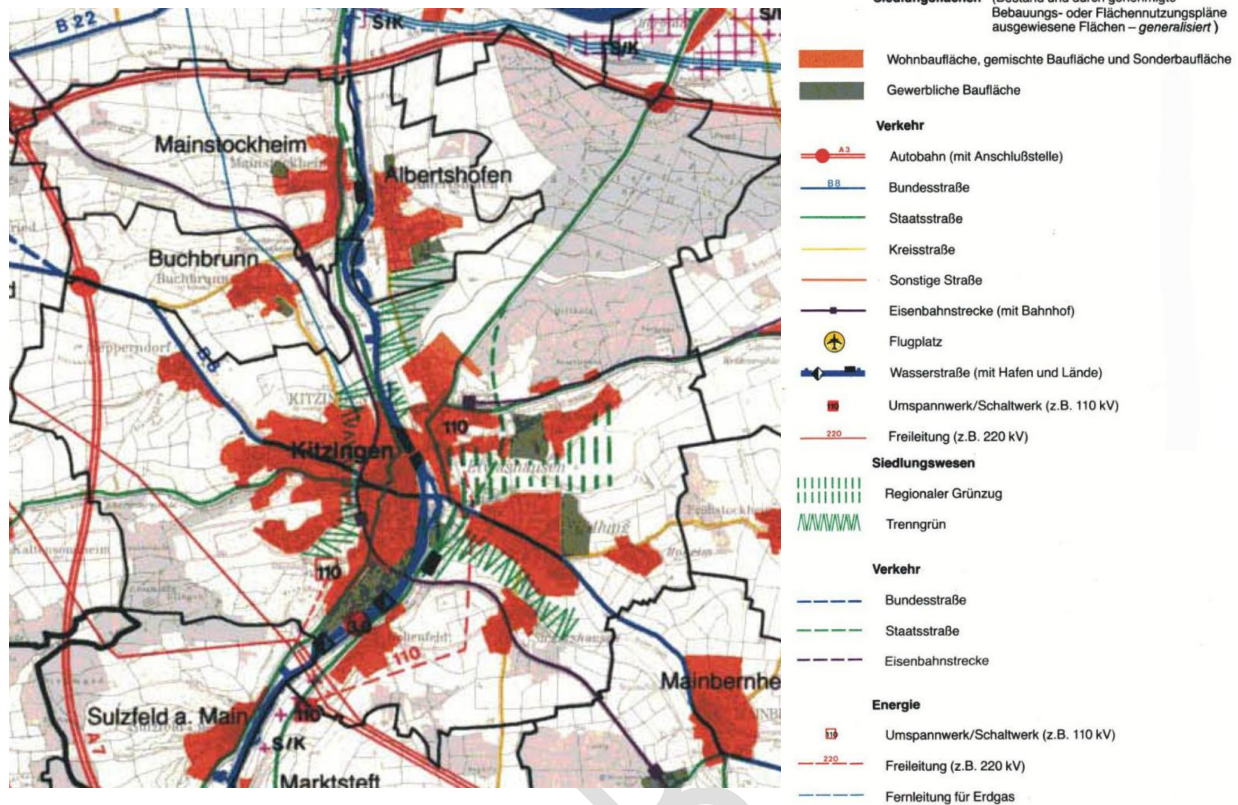


Abb. 3: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region Würzburg (2) (Stand 1985)

### B III Land- und Forstwirtschaft

Es ist von besonderer Bedeutung, dass Land- und Forstwirtschaft über ihre allgemeinen Aufgaben hinaus unter Beachtung der einschlägigen Erfordernisse insbesondere der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und des Siedlungswesens auch weiterhin ihre speziellen regionalen Aufgaben nachhaltig erfüllen. Hierzu gehören in der Region Würzburg insbesondere

- die nachhaltige Nahrungsmittelproduktion insbesondere in Gebieten mit günstigen natürlichen und strukturellen Voraussetzungen – insbesondere auf den mainfränkischen Platten und den sandigen Böden Richtung Albertshofen,
- der Erhalt, die Pflege sowie die Gestaltung der charakteristischen Kulturlandschaft speziell an den Hängen des Maintals und den Nebentälern in Bezug auf den Anbau landwirtschaftlicher Sonderkulturen und der damit verbundenen Erhalt des landschaftsprägenden Charakters des Weinbaus,
- die Sicherung der Waldgebiete
- der klimaangepasste Umbau der Waldflächen
- der weitere Ausbau der stofflichen und energetischen Nutzung

Neben den anderen Waldfunktionen ist insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder vor allem im Verdichtungsraum Würzburg hinzuwirken.

#### ***B IV Gewerbliche Wirtschaft***

Bei der Sicherung und weiteren Entwicklung des industriell-gewerblichen Bereichs kommt interkommunalen Kooperationen angesichts der knappen Flächenressourcen der Region als konzeptioneller Ansatz für ein beständig ausreichendes Angebot an Flächen eine besondere Bedeutung zu. Hierbei sollten die vielfältigen Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie der Nutzung von Brach – oder Konversionsflächen vor der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen möglichst voll ausgeschöpft werden. Die Stadt Kitzingen ist bei allen Maßnahmen zur Bewältigung der schwerwiegenden Folgen des Abzugs der US-Streitkräfte in jeder Hinsicht zu unterstützen; dies gilt in besonderem Maß für den Bereich der Wirtschaft.

Im Stadtgebiet liegen gemäß dem Regionalplan Würzburg (2) auch Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung, bei deren Erschließung und Nutzung besonderes Augenmerk auf eine ordnungsgemäße und landschaftsgerechte Rekultivierung gelegt werden soll.

#### ***B V Arbeitsmarkt***

Unter Berücksichtigung der innerregionalen Verflechtungen soll ein Arbeitsmarktausgleich innerhalb der Arbeitsmarkteinheit Würzburg/Kitzingen sowie innerhalb des Mittelbereichs Lohr a.Main angestrebt werden.

Durch Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsmarktstruktur soll im Mittelbereich Kitzingen die strukturpolitische Zielsetzung einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Arbeitsplatzangebots unterstützt werden. Dabei soll besonders auch auf eine Stärkung des ausbaufähigen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

#### ***B VI Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten***

Die vorhandenen Kindergärten und Schulen sollen in ihrem Bestand gesichert werden. In den Mittelzentren Kitzingen, Lohr a.Main, Karlstadt und Marktheidenfeld sollen Kinderhorte errichtet werden. In allen Teilen der Region sollen weitere Jugendräume und Jugendheime errichtet werden, vorrangig in den Mittelbereichen Kitzingen und Würzburg.

#### ***B VII Freizeit und Erholung***

Der Erholungswert der Region soll durch die Erhaltung ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität sowie durch den weiteren Ausbau des Angebots an Erholungseinrichtungen gesichert und verbessert werden. Die charakteristischen landschaftlichen Besonderheiten der Region sollen erhalten und für die Erholungsnutzung gesichert werden. Die großen, zusammenhängenden Waldgebiete der Naturparke und des Verdichtungsraums sollen in ihrer Erholungsfunktion gesichert werden. Die Erholungseignung der Täler soll durch die Sicherung ausreichender Freiflächen und lärmfreier Räume erhalten werden. Insbesondere sind die zusammenhängenden

Waldgebiete sowie das Maintal und seine Nebentäler in ihrer Erholungsfunktion dauerhaft zu sichern.

In allen Gemeinden der Region sollen ein angemessenes Angebot an Erholungseinrichtungen und ausreichende Erholungsflächen zur Verfügung stehen. Zudem soll sowohl das Radwegenetz als auch das überörtliche Wanderwegenetz erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. Dabei sollen die Bedürfnisse des Verdichtungsraums Würzburg und die Inanspruchnahme durch Erholungssuchende von auswärts besonders berücksichtigt werden.

### B VIII Sozial- und Gesundheitswesen

Die Region soll flächendeckend von sozialpflegerischen Diensten versorgt werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bereits erreichte Grundversorgung gesichert wird. Es soll darauf hingewirkt werden, dass eine Einrichtung zur medizinischen Betreuung und Rehabilitation älterer Menschen geschaffen wird, nach Möglichkeit im Mittelbereich Kitzingen. In der Region soll vorrangig auf eine qualitative Verbesserung der stationären Versorgung hingewirkt werden.

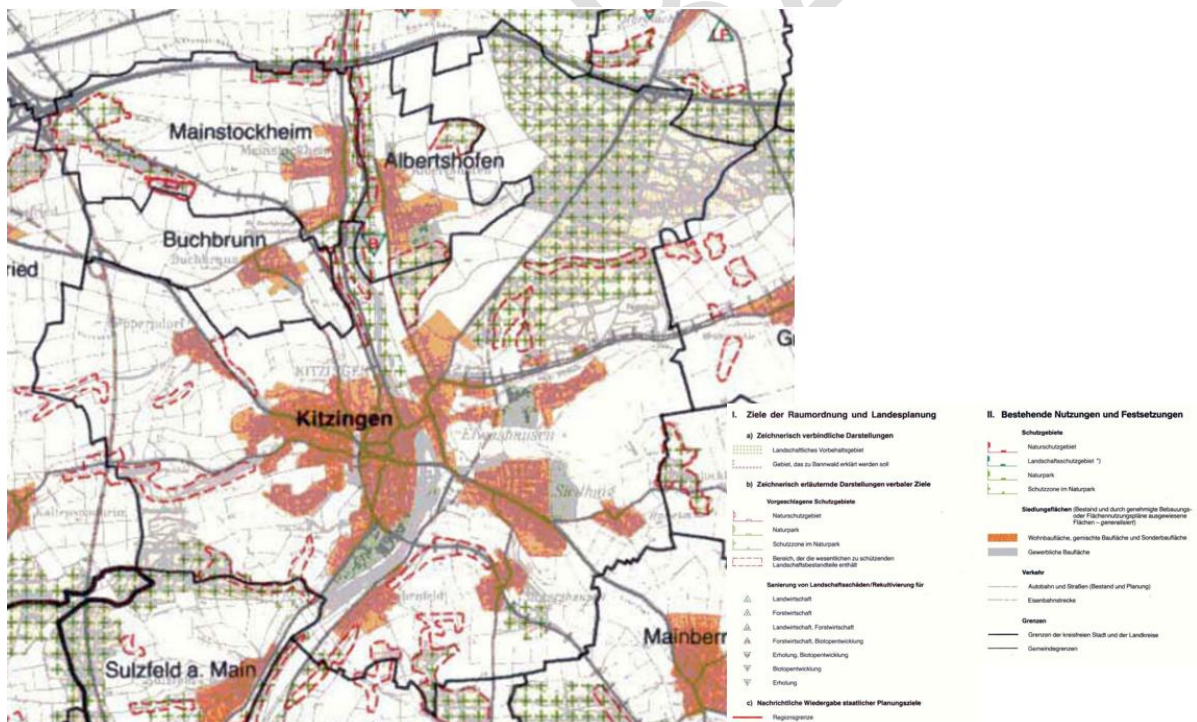


Abb. 4: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region Würzburg (2) (Stand 1985)

### B IX Verkehr

Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur ist auf eine aufgabengerechte Abstimmung und Vernetzung aller Verkehrsträger und die Verknüpfung der Verkehrssysteme untereinander im Interesse einer umweltfreundlichen und zugleich

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Große Kreisstadt Kitzingen

Begründung – Vorentwurf vom 26.02.2026

wirtschaftlichen Verkehrsentwicklung hinzuwirken. Im Mittelbereich 1 Kitzingen sollen Ausbauten sowie Ortsumgehungen und Verlegungen an den Staatsstraßen 2260, 2270, 2271, 2272, 2418 und 2420 vorgenommen werden.

### **B X Energieversorgung**

In allen Teilräumen der Region soll eine sichere, kostengünstige, umweltschonende sowie nach Energieträgern breit diversifizierte Energieversorgung angestrebt werden. Ebenso ist in allen Teilräumen auf einen sparsamen und rationellen Energieeinsatz hinzuwirken. Es ist von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen. Dabei soll auf eine verstärkte Nutzung der Möglichkeiten der Fernwärmeversorgung insbesondere im Verdichtungsraum Würzburg hingewirkt werden.

Es soll angestrebt werden, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann. Bei der Errichtung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung außerhalb von Siedlungsgebieten soll darauf geachtet werden, dass Zersiedlung und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so weit wie möglich vermieden werden. Daher sollen Freiland-Photovoltaikanlagen räumlich konzentriert werden und möglichst in räumlichem Zusammenhang zu anderen Infrastruktureinrichtungen errichtet werden.

### **B XI Wasserwirtschaft**

Für die Trinkwasserversorgung bereits genutzte Grund- und Quellwasservorkommen sollen gegenüber konkurrierenden Interessen vorrangig geschützt werden. Beim Ausbau von Intensiv- und Sonderkulturen sowie bei der Tierhaltung sollen die Erfordernisse des Gewässerschutzes und der öffentlichen Trinkwasserversorgung verstärkt berücksichtigt werden.

Um Risiken durch Hochwasser zu minimieren, sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und weiter verbessert sowie Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Die hochwassergefährdeten Siedlungsgebiete am Main und seinen Nebengewässern sollen durch Rückhaltebecken, Gewässerausbauten, Deichbauten und Geländeauffüllungen vor Überschwemmungen geschützt werden.

## **A.2.4 Informelle Planung**

### **A.2.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Im Jahr 2006 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Kitzingen veröffentlicht. Dieses bildete die Grundlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt Kitzingen für die darauffolgenden 15 Jahre.

Auf Grundlage einer umfassenden Analyse und eines daraus abgeleiteten räumlichen Leitbildes wurden Ziele und Maßnahmen erarbeitet sowie räumliche Handlungsschwerpunkte identifiziert. Letztere lagen u.a. in der Konversion der ehemaligen Militärstandorte, der Aufwertung der Innenstadt sowie der Entwicklung des Mainraums. Als thematische Schwerpunkte wurden folgende fünf Handlungsfelder definiert: Innenstadt, Tourismus, Wohnstandort, Kompetenzfelderentwicklung und Qualitäten kommunizieren.

Da das Zieljahr des ISEK 2020 bereits deutlich überschritten ist, wird eine Evaluierung und Fortschreibung der Inhalte notwendig.

Seit 2022 läuft bereits eine Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Im Rahmen eines partizipativen Planungsprozesses wird ein Erneuerungskonzept für den Gebietsumgriff des Sanierungsgebietes „Kitzingen Altstadt“ erarbeitet. Die Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ist am 18.12.2018 in Kraft getreten.

#### A.2.4.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Kitzingen verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept, das 2012 aufgestellt wurde. Im Jahr 2023 wurde das Konzept zur Steuerung des Einzelhandels und der Nahversorgung fortgeschrieben. Durch die Formulierung von Handlungsempfehlungen und Umsetzungsinstrumenten soll die Vitalität und Attraktivität des Einzelhandels in der Innenstadt gestärkt sowie die Nahversorgung gesichert und optimiert werden. Grundlage bilden eine Markt- und Standortanalyse und daraus abgeleitete Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Kitzingen. Als Übergeordnete Entwicklungsziele wurden fünf Steuerungsleitsätze formuliert:

- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im Zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Handlungssortiment soll vorrangig an den Sonderstandorten vorgesehen werden, kann jedoch im begründeten Einzelfall grundsätzlich auch im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.
- Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.
- Handwerkerprivileg.

Diese Empfehlungen bilden eine Grundlage für die Bauleitplanung.

### A.2.4.3 Klimaschutzkonzept

Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Kitzingen umfasst 32 Maßnahmen in sechs Handlungsfeldern, um die Klimaschutzziele zu erreichen und die Stadt auf zukünftige Entwicklungen vorzubereiten.

**1. Mobilität** – Mobilitätswende durch Reduzierung von Treibhausgasemissionen aus dem Verkehr mittels Förderung von Fahrradverkehr, ÖPNV und alternativen Mobilitätsformen.

**2. Wärme** – Dekarbonisierung der Wärmeversorgung durch kommunale Wärmeplanung, Nutzung erneuerbarer Energien und energetische Sanierungen.

**3. Strom** – Bilanzielle Deckung des gesamten Strombedarfs aus regenerativen Energien, v. a. durch Ausbau von Photovoltaik und Windkraft, sowie Anpassung des Stromnetzes an steigenden Bedarf.

**4. Klimaanpassung** – Steigerung der Klimaresilienz der Stadt, z. B. durch Reduzierung der Hitzebelastung, Schutz der Artenvielfalt, Schwammstadtkonzept und Vorsorge gegen Starkregen.

**5. Verwaltung** – Treibhausgasneutrale Stadtverwaltung bis 2030 und Verankerung des Klimaschutzes in allen Verwaltungsbereichen einschließlich Beschaffung und Digitalisierung.

**6. Kommunikation** – Kontinuierliche Sensibilisierung, Information und Aufklärung der Bevölkerung zu Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Ausbau regionaler Netzwerke und Fair-Trade-Aktivitäten.

#### Ökokontokonzept

Das gesamtstädtische Konzept zur Vorbereitung eines kommunalen Ökokontos für die Stadt Kitzingen sieht vor, geeignete Flächen zur Aufwertung naturschutzfachlicher Funktionen zu identifizieren und langfristig zu sichern. Die Gebietskulisse zur ökologischen Aufwertung umfasst Flächen zur Förderung des Biotopverbundes und zur Entwicklung von Grün- und Biotopstrukturen, insbesondere

- **in den Siedlungsgebieten:** Neuanlage innerörtlicher Grün- und Freiflächen, Schaffen durchgängiger Grünzüge (wie bspw. vom Frohnberg bis zur Westtangente); Ortsrandeingrünungen
- **Talauen, Mulden, Senken:** ökologische Aufwertung durch Nutzungsextensivierung und Gewässerrenaturierung an Rödelbach, Bimbach, Rodenbach, Sickerbach sowie Eherieder und Repperndorfer Mühlbach

- **Talhänge:** Wiederherstellung von Heckenstrukturen und Schaffung von Biotopverbundachsen auf trockenen Standorten zur Verbesserung der Vernetzung naturnaher Lebensräume
- **Hochflächen:** Ökologische Aufwertung der Agrarlandschaft durch Anreicherung der Feldflur mit Rainen, Baumreihen, Hecken und Brachflächen.

### A.2.5 Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderungen

Der bisherige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2005 wurde 2015 digitalisiert und die bis dahin rechtswirksamen Änderungen, bis einschließlich der 49. Änderung, eingearbeitet. Der Planstand von 2015 dient mit den nachfolgend beschriebenen Änderungen als Datengrundlage für die vorliegende Neuauflistung.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2020, ist im Bereich des Gewerbegebietes „Schwarzacher Straße Ost“ verortet. Dabei wird die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine gewerbliche Baufläche geändert. Darüber hinaus wird auf einer Fläche für die Landwirtschaft eine rechtlich festgesetzte Ausgleichsfläche dargestellt.

Die 43. Änderung im Bereich „Am Wilhelmsbühl, im Südwesten des Hauptortes Kitzingen, erfolgte im Jahr 2020. Die Fläche diente bisher vorwiegend der Landwirtschaft, kleinere Teile auch als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche. Die Änderung stellt eine Wohnbaufläche dar.

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans stammt aus dem Jahr 2022 und ist im Technologiepark Kitzingen connекT, im Osten des Stadtgebietes, verortet. Folgende Änderungen werden dargestellt: öffentliche Verkehrsflächen und gewerbliche Bauflächen unter Entwidmung/Umnutzung der ehemaligen Gleisanlagen, Flächen für die Entsorgung des dort anfallenden Niederschlagswassers (Regenrückhaltebecken) und von Versorgungsflächen für die Strom- und Löschwasserversorgung innerhalb der gewerblichen Bauflächen, Darstellen verbleibender Grün- und Freiflächen und Rückführung ehemaliger Bahnflächen als Flächen für die Landwirtschaft in Tallagen und Bachauen, die von Bebauung und Erstaufforstungen freizuhalten sind sowie Fortführung der Radwegeverbindung.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2022 umfasst eine Fläche zwischen den Staatsstraßen St2272 und St2271, im Osten von Etwashausen. Die 45. Änderung umfasst die Darstellung von Flächen für ein Sonstiges Sondergebiet, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Arten, Grünflächen, Straßenverkehrsflächen sowie nachrichtliche symbolische Darstellungen für Geh- und Radweg, Hochspannungsfreileitungen und Anbaufreie Zonen.

Die 46. Änderung aus dem Jahr 2022 schließt räumlich an die 45. Änderung des Flächennutzungsplans an. Der Flächennutzungsplan stellte das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Bahnanlagen und „Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. In Verbindung mit der korrespondierenden Bebauungsplanänderung, erfolgte die Anpassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mittels Darstellung eines Sondergebietes Schießanlage, Grün- und Straßenverkehrsflächen sowie von Ausgleichsflächen.

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan umfasst einen Bereich im Hauptort von Kitzingen, südlich der Staatsstraße St2272. Im Jahr 2022 wurde beschlossen, dass die bisher als Mischgebiet dargestellte Fläche als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Die 48. Änderung aus dem Jahr 2025 ist im Stadtteil Etwashausen, südlich der St2272 verortet. Die Fläche ist als Bahnanlage dargestellt und wird im Rahmen der 48. Änderung als Gemischte Baufläche sowie ein Streifen im Norden als Grünfläche im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt.

Die 49. Änderung erfolgte im Norden des Technologieparks Kitzingen connEKT und wurde im Jahr 2024 festgestellt. Eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche wird nach der Änderung als Fläche für den ruhenden Verkehr im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt.

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2025 umfasst einen Bereich im Westen des Hauptortes, südlich der Bundesstraße 8. Die Änderung dient der Umwandlung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Polizeiinspektion.

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Jahr 2025 als Berichtigung und umfasst das Bahnhofsumfeld. Sie beinhaltet die Änderung einer gemischten und gewerblichen Baufläche zur Fläche für Bahnanlagen.

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2025 ist im Bereich „In der Leisten“ im Südwesten des Hauptortes verortet. Die Änderung umfasst im Wesentlichen die Umwidmung einer Wohnbaufläche zu einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie zu einer Fläche für den Gemeinbedarf.

Die 53. Änderung aus dem Jahr 2024 stellt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ weitere Gewerbliche Bauflächen anstelle von Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2025 betrifft ca. 11 ha einer Fläche östlich des Gewerbegebietes „Großlangheimer Straße“ im Osten des Stadtgebietes von Kitzingen. Die Änderung umfasst im Wesentlichen die Zweckbestimmung des Sondergebietes, die von einem Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
Große Kreisstadt Kitzingen

angegliedertem Wohnen und Tagungshotel zu einem Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Energie geändert wurde.

Die 56. Änderung aus dem Jahr 2023 betrifft eine Fläche im Bereich „Geißspitze“ der Gemarkung Klosterforst an der nördlichen Grenze des Stadtgebietes. Zur Erweiterung der Biogasanlage Geißspitze wurde die Sonderbaufläche nach Norden erweitert und die bisher dargestellte Fläche für die Landwirtschaft entsprechend reduziert. Darüber hinaus wurde eine Ausgleichsfläche im Geltungsbereich ergänzt.

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich aktuell in Aufstellung zur Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof/ Städtische Gärtnerei“ im Osten des Stadtgebietes, nördlich der Staatsstraße St2272.

#### A.2.6 Bebauungspläne in der Stadt Kitzingen von 1966 bis heute

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Stadtgebiet Kitzingen sind in aller Regel, sofern nicht bereits in den bisherigen Darstellungen des FNP erfasst, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen. Ausnahmen können sich ergeben, sofern diese im Nachgang geändert wurden oder aufgrund des Zeitlaufs und eingetretener Entwicklungen bereits funktionslos geworden sind.

| Nr. des BP | Gemarkung | Name des Bebauungsplans | in Kraft getreten |
|------------|-----------|-------------------------|-------------------|
| 001        | Kitzingen | Am Stadtgraben          | 1980              |
| 002        | Kitzingen | Herrnstraße             | 1986              |
| 004        | Kitzingen | Alte Poststraße         | 1970              |
|            |           | 1. Änderung             | 1995              |
|            |           | 2. Änderung             | 2018              |
|            |           | 3. Änderung             | 2021              |
| 005        | Kitzingen | Ritterstraße            | 1989              |
| 012        | Kitzingen | Sommerleite             | 1991              |
| 014        | Kitzingen | Eselsberg               | 1973              |
|            |           | 1. Änderung             | 1977              |
|            |           | 2. Änderung             | 1989              |
| 015        | Kitzingen | Tänning West            | 1971              |
| 016        | Kitzingen | Tänning Ost             | 1994              |
| 018        | Kitzingen | Armin-Knab-Straße       | 1967              |
|            |           | 1. Änderung             | 2017              |
|            |           | 2. Änderung             | 2020              |
| 019        | Kitzingen | Klettenberg             |                   |
|            |           | 1. Änderung             | 1969              |
|            |           | 2. Änderung             |                   |

|      |           |                                           |      |
|------|-----------|-------------------------------------------|------|
|      |           | 3. Änderung                               | 1971 |
|      |           | 4. Änderung                               | 1973 |
|      |           | 5. Änderung                               | 1975 |
|      |           | 6. Änderung                               | 1987 |
| 020  | Kitzingen | Mühlberggebiet                            | 1984 |
|      |           | 1. Änderung                               | 1986 |
| 022  | Kitzingen | Am Essbach                                | 1979 |
|      |           | 1. Änderung                               | 1985 |
|      |           | 2. Änderung                               | 1984 |
| 023  | Kitzingen | Teilfläche östlich der Oberen Neuen Gasse | 1967 |
| 024  | Kitzingen | Flugplatzstraße                           | 1966 |
|      |           | 1. Änderung                               | 1990 |
|      |           | 2. Änderung                               | 1998 |
|      |           | 3. Änderung                               | 2015 |
| 025  | Kitzingen | August-Gauer-Straße                       | 1989 |
| 026  | Kitzingen | Muldenweg, 9. Änderung                    | 1985 |
| 027  | Kitzingen | Gewerbegebiet Goldberg                    | 1974 |
|      |           | 1. Änderung                               | 1984 |
|      |           | 2. Änderung                               | 2021 |
| 028  | Kitzingen | Mainbernheimer Straße                     | 1991 |
| 029  | Kitzingen | Klettenberg Süd                           | 1976 |
|      |           | 7. Änderung                               | 2016 |
|      |           | 8. Änderung                               | 2016 |
| 030a | Kitzingen | Wochenendhausgebiet Mainleite             | 1968 |
| 032  | Kitzingen | Schwarzacher Straße Ost                   | 1991 |
|      |           | 1. Änderung                               | 1993 |
|      |           | 2. Änderung                               | 1997 |
|      |           | 3. Änderung                               | 2014 |
|      |           | 4. Änderung                               | 2017 |
|      |           | 5. Änderung                               | 2020 |
|      |           | 7. Änderung                               | 2024 |
|      |           | 8. Änderung                               | 2024 |
| 033  | Kitzingen | Altsiedlung                               | 1975 |
| 034  | Kitzingen | Breslauer Straße                          | 2019 |
| 038  | Kitzingen | Gewerbegebiet Schutzhafen                 |      |
|      |           | 1. Änderung                               | 1989 |
|      |           | 2. Änderung                               | 2021 |
| 039  | Kitzingen | Eselsberg West                            |      |
|      |           | 3. Änderung                               | 1988 |
|      |           | 5. Änderung                               | 1988 |
|      |           | 6. Änderung                               | 1989 |
|      |           | 7. Änderung                               | 2014 |
| 040  | Kitzingen | Wilhelmsberg Kitzingen                    | 1978 |

|     |               |                                         |      |
|-----|---------------|-----------------------------------------|------|
|     |               | 1. Änderung                             |      |
|     |               | 2. Änderung                             | 2020 |
| 043 | Kitzingen     | Am Oberbäumle                           | 1977 |
|     |               | 2. Änderung                             | 1981 |
|     |               | 3. Änderung                             | 1987 |
| 044 | Repperndorf   | Repperndorfer Mühlbach                  | 1978 |
|     |               | 1. Änderung                             | 1979 |
| 045 | Kitzingen     | Eselsberg Ost                           | 1978 |
|     |               | 1. Änderung                             | 1979 |
|     |               | 2. Änderung                             | 1983 |
| 046 | Kitzingen     | Teilgebiet an der Thomas-Ehemann-Straße | 1980 |
| 047 | Kitzingen     | Teilgebiet südlich der Böhmerwaldstraße |      |
|     |               | 1. Änderung                             | 2016 |
| 048 | Kitzingen     | Stangenbrunnennweg                      | 1980 |
|     |               | 1. Änderung                             | 1991 |
| 049 | Hohenfeld     | Hohenfeld – Am Schwaben                 | 1981 |
|     |               | 1. Änderung                             | 1989 |
| 050 | Repperndorf   | Repperndorf – Neue Siedlung             | 1981 |
|     |               | 1. Änderung                             | 1984 |
|     |               | 2. Änderung                             | 1985 |
| 051 | Kitzingen     | Königsberger Straße                     | 1980 |
|     |               | 1. Änderung                             | 1986 |
| 052 | Kitzingen     | Fuchsgraben                             | 1982 |
|     |               | 2. Änderung                             | 1987 |
|     |               | 3. Änderung                             | 1989 |
|     |               | 5. Änderung                             | 2009 |
| 053 | Kitzingen     | Marktbreiter Straße                     | 1991 |
|     |               | 1. Änderung                             | 1994 |
| 054 | Hoheim        | Hoheim – Neue Siedlung                  |      |
|     |               | 1. Änderung                             | 1981 |
| 055 | Kitzingen     | Campingplatz Kitzingen                  | 1982 |
| 056 | Hohenfeld     | Hohenfeld – Am Bächlein                 |      |
|     |               | 1. Änderung                             | 1984 |
| 057 | Sickershausen | Sickershausen - Schulstraße             | 1983 |
|     |               | 1. Änderung                             | 2015 |
| 058 | Hoheim        | Hoheim – Fröstockheimer Straße          | 1992 |
|     |               | 1. Änderung                             | 1993 |
|     |               | 2. Änderung                             | 2015 |
| 059 | Sickershausen | Sickershausen – Am Wasen                | 1992 |
|     |               | 1. Änderung                             | 1998 |
| 060 | Kitzingen     | Eselsberg-Süd                           | 1994 |
| 061 | Kitzingen     | Richthofenstraße - Schleifweg           | 1986 |

|      |           |                                                          |      |
|------|-----------|----------------------------------------------------------|------|
|      |           | 1. Änderung                                              | 1988 |
| 063  | Kitzingen | Schleifweg - Ost                                         | 1992 |
| 064  | Kitzingen | Teilgebiet an der Goethestraße                           | 1986 |
| 065  | Kitzingen | Alte Hohenfelder Straße                                  | 1990 |
| 066  | Kitzingen | Schwarzacher Straße West                                 | 1992 |
|      |           | 1. Änderung                                              | 1993 |
|      |           | 2. Änderung                                              | 1998 |
|      |           | 3. Änderung                                              | 2006 |
|      |           | 4. Änderung                                              | 2014 |
| 067  | Hoheim    | Hoheim – St.-Georg-Straße                                | 1992 |
| 071  | Kitzingen | Am Wilhelmsbühl                                          | 1997 |
|      |           | 1. Änderung                                              | 2020 |
| 072  | Kitzingen | Am Steigweg                                              | 1996 |
| 074  | Hohenfeld | Hohenfeld – Riedlein                                     | 1994 |
| 076  | Kitzingen | Erweiterung Goldberg                                     | 2005 |
| 077  | Kitzingen | Kaltensondheimer Straße                                  | 1997 |
| 081  | Kitzingen | Am Wilhelmsbühl Nord                                     | 1998 |
| 082  | Kitzingen | Am Buddental West                                        | 2005 |
| 084  | Kitzingen | Großlangheimer Straße                                    | 2005 |
|      |           | 1. Änderung                                              | 2023 |
| 085  | Kitzingen | Am Holunderweg                                           | 2002 |
| 086  | Kitzingen | Von Deuster-Park                                         | 2005 |
|      |           | 1. Änderung                                              | 2021 |
| 087  | Kitzingen | Unterer Hammerstielweg                                   | 2004 |
| 089  | Kitzingen | Südlicher Hammerstielweg                                 |      |
| 090  | Kitzingen | Solarpark Steinhügel – Kalpertsbrunn<br>BA2              | 2010 |
| 093  | Kitzingen | Bürgerbräu - Areal                                       | 2016 |
| 102  | Kitzingen | Panzerstraße                                             | 1998 |
| 103  | Kitzingen | Gewerbegebiet Innopark Kitzingen                         | 2012 |
| 104  | Kitzingen | Sondergebiet Freizeit und Reitsport                      | 2015 |
|      |           | 1. Änderung                                              | 2018 |
|      |           | 2. Änderung                                              | 2025 |
| 106  | Kitzingen | Technologiepark conneKT                                  | 2015 |
|      |           | 1. Änderung                                              | 2017 |
|      |           | 2. Änderung                                              | 2022 |
| 108  | Kitzingen | Neue Gartenstadt Etwashausen                             | 2025 |
| 109  | Kitzingen | Stellplatzanlage am Bleichwasen                          | 2024 |
| 110  | Kitzingen | Bahnhofsumfeld Kitzingen                                 | 2025 |
| 113  | Kitzingen | Polizeiinspektion Kitzingen                              | 2025 |
| ES01 | Hohenfeld | Ergänzungssatzung Hohenfeld – Südlich<br>der Kraußstraße | 2014 |
| ES02 | Kitzingen | Einbeziehungssatzung Südliche Flug-<br>platzstraße       | 2016 |

|      |           |                                                     |      |
|------|-----------|-----------------------------------------------------|------|
| KS   | Kitzingen | Gartenstraße                                        | 2016 |
| V094 | Kitzingen | Am Hammerstiel                                      | 1999 |
| V095 | Kitzingen | Auf der Steig                                       | 2001 |
| V096 | Kitzingen | Wirth-Gelände                                       | 2003 |
| V097 | Kitzingen | Solarpark Steinhügel-Kalpertsbrunn                  | 2008 |
| V098 | Kitzingen | Logistikzentrum Netto                               | 2008 |
| V099 | Kitzingen | Geisspitze                                          |      |
|      |           | 1. Änderung und Erweiterung Biogasanlage Geisspitze | 2012 |
|      |           | 2. Änderung                                         | 2024 |
| V100 | Kitzingen | Bunkeranlage Klosterforst                           | 2015 |
| V101 | Kitzingen | Photovoltaik Flugplatz Kitzingen                    | 2014 |

### A.2.7 Denkmäler

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich 52 Bodendenkmäler und 238 Baudenkmäler (Stand 18.10.2024). Eine Denkmalliste mit allen im Stadtgebiet bekannten Denkmälern befindet sich im Anhang (siehe S. 142 und S. 144).

Die Denkmalliste nach Art. 2, Abs. 1 DSchG besitzt nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzufragen. Für sämtliche Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des DSchG.

### A.2.8 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts

Im Stadtgebiet Kitzingen sind vielfältige Schutzgebiete und Naturschutzobjekte ausgewiesen, die aufgrund ihrer spezifischen ökologischen Eigenschaften und ihrer Zugehörigkeit zu bedeutenden Biotoptypen nach nationalem und europäischem Naturschutzrecht eine zentrale Rolle im Erhalt der regionalen Biodiversität und Landschaftsstruktur einnehmen.

Im Stadtgebiet sind die folgenden Flächen und Gebiete nach Naturschutzrecht geschützt:

#### A.2.8.1 Natura 2000-Gebiete (§32 BNatSchG)

##### *Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)*

**Mainaue zwischen Grafenrheinfeld und Kitzingen (Nr. 6127-371):** Erhaltungsziel ist die Sicherung und Entwicklung eines rund 47,7ha großen, naturnahen Mainaue-Abschnitts im Stadtgebiet mit Hartholzauwald, Altwässern, Baggerseen und Sandterrassen zur Bewahrung seltener Lebensräume (z.B. Sandgrasheiden) und der Sand-Silberschärte. (Anteil im Stadtgebiet: rd. 47,70 ha)

**Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim (Nr. 6227-371):** Das Erhaltungsziel ist die Bewahrung und Wiederherstellung eines vielfältigen Lebensraums aus Sand-Magerrasen, Flugsanddünen und Feuchtflächen zwischen Eichen-Hainbuchenwäldern und Kiefernforsten, um seltene, kalkhaltige Sandlebensräume und das Vorkommen der Sand-Silberschärpe zu schützen. (Anteil im Stadtgebiet: rd. 900,46 ha)

**Flugplatz Kitzingen (Nr. 6227-372):** Das Erhaltungsziel ist die Wiederherstellung eines Lebensraumkomplexes auf Sand, bestehend aus Sandmagerrasen und mageren Flachland-Mähwiesen, die zu den seltenen und stark gefährdeten kalkhaltigen Sandlebensräumen gehören. (Anteil im Stadtgebiet: rd. 119,60 ha)

#### *Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet)*

**Maintal zwischen Schweinfurt und Dettelbach (Nr. 6227-471):** Bedeutendes Brut- sowie Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Arten des Anhangs I und ziehende Arten, Waldinseln sind Teile des Schwerpunktorkommens von Rotmilan, Mittelspecht und Halsbandschnäpper in Bayern. (Anteil im Stadtgebiet: rd. 12,44 ha)

**Südliches Steigerwaldvorland (Nr. 6227-471):** Verbreitungsschwerpunkt des Ortolans in Bayern sowie von Waldvögeln (vor allem Spechte), bedeutsames Neuntöter-Vorkommen, die Äcker sind darüber hinaus Nahrungs-, die Waldgebiete Bruthabitate des Rotmilans und weiterer Greifvögel. (Anteil im Stadtgebiet: rd. 1.085,27 ha)

#### **A.2.8.2 Naturschutzgebiete (§32 BNatSchG)**

**Marktsteffer Tännig (Nr. NSG-00516.01):** Schutzgegenstände sind in erster Linie die naturnahen Eichen-Hainbuchen-Wälder im Komplex mit strukturreichen Offenlandbereichen, Obstäckern auf sandigen Standortverhältnissen, die als potenzielle Ortolanlebensräume gelten. (Anteil im Stadtgebiet: rd. 42,94 ha)

#### **A.2.8.3 Geschützte Landschaftsbestandteile**

**Faulbauntümpel im mittleren Giltholz OT Etwashausen, Kitzingen (Nr. LB-01317):** Anteil im Stadtgebiet: rd. 0,73 ha

**Halbtrockenrasen am Bürgersberg, Repperndorf Kitzingen (Nr. LB-01323):** Anteil im Stadtgebiet: rd. 0,92 ha

**Kleintümpel im südlichen Giltholz OT Etwashausen, Kitzingen (Nr. LB-01318):** Anteil im Stadtgebiet: rd. 1,06 ha

**LB Mainbuhnen und Mainaltarm Eisgrube mit Sandmagerrasen in Kitzingen (Nr. LB-01231):** Anteil im Stadtgebiet: rd. 135,32 ha

**Schilffläche im südlichen Giltholz OT Etwashausen, Kitzingen (Nr. LB-01319):** Anteil im Stadtgebiet: rd. 38,21 ha

**Seggenried und Erlenbruch im nördl. Giltholz OT Etwashausen, Kitzingen (Nr. LB-01315):** Anteil im Stadtgebiet: rd. 0,53 ha

**LB Weidensee im mittleren Giltholz OT Etwashausen, Kitzingen (Nr. LB-01316):** Anteil im Stadtgebiet: rd. 17,73 ha

#### A.2.8.4 Gesetzlich geschützte und/oder kartierte Biotope

Für das Stadtgebiet Kitzingen sind in der Bayerischen Biotopkartierung Flächen im Umfang von ca. 129,16 ha innerhalb als Biotope erfasst. Zudem sind zahlreiche nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Bay-NatSchG geschützte Biotopbestände vorhanden; diese dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden. (vgl. Anhang F.3 Themenkarte Landschaftsplan: Arten- und Lebensräume). Von der insgesamt erfassten Biotopfläche im Stadtgebiet (1.294.163 m<sup>2</sup>) stehen rund 327.045 m<sup>2</sup> unter dem besonderen Schutz von § 30 BNatSchG

#### A.2.8.5 Naturdenkmäler

Bildeiche (Nr. ND-05564)

Hägigsquelle (Nr. ND-05492)

Schlegelsbrunnle (Nr. ND-05491)

#### A.2.9 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Im Stadtgebiet Kitzingen schützen ausgewiesene Wasserschutzgebiete das Grundwasser und sichern die Trinkwasserversorgung. Gleichzeitig dienen festgelegte Überschwemmungsgebiete, insbesondere entlang des Mains und dem Repperndorfer Mühlbach, als natürliche Rückhaltezonen, die das Hochwasserrisiko für Siedlungen verringern. Diese Schutzmaßnahmen sind rechtlich verankert und gewährleisten eine nachhaltige Wasserbewirtschaftung in der Region.

##### A.2.9.1 Wasserschutzgebiete

Folgende Wasserschutzgebiete sind um die jeweiligen Brunnenanlagen festgesetzt:

- Albertshofen (Nr. 2210622600034) (Anteil im Stadtgebiet rd. 45,49 ha)
- Kitzingen, An der Mainstockheimer Strasse (Nr. 2210622600031) (Anteil im Stadtgebiet rd. 757,18 ha)
- Kitzingen, Brunnen Tännig C (Nr. 2210622600068) (Anteil im Stadtgebiet rd. 660,94 ha)

Planreife liegt vor für:

- Kitzingen, In der Klinge (Nr. 2210622600069)

Zurückgenommen wurde das Wasserschutzgebiet südwestlich von Repperndorf (2210622600028).

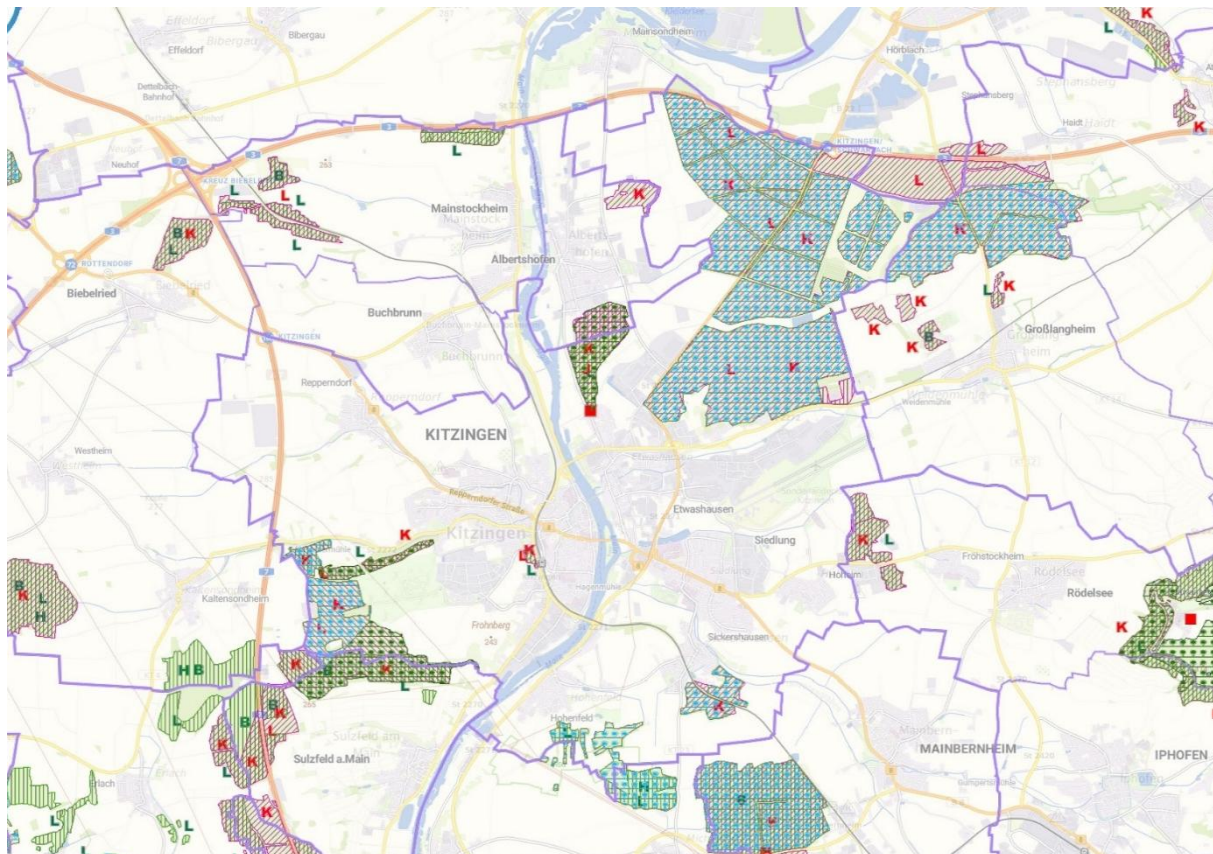
#### **A.2.9.2    Überschwemmungsgebiete**

Festgesetzt sind die Überschwemmungsgebiete am Main (Anteil im Stadtgebiet rd. 429,86 ha) und Repperndorfer Mühlbach (Anteil im Stadtgebiet rd. 73,77 ha). Weitere Überschwemmungsgebiete sind für den Sickersbach (Anteil im Stadtgebiet rd. 1,47 ha) (Gewässer 3. Ordnung) festgesetzt.

#### **A.2.10    Waldfunktionsplan**

Der Waldfunktionsplan benennt flächendeckend die Funktionen des Waldes in der Region und hat einen hohen Stellenwert in der Raumordnung und Landesplanung. Er dient als wichtige Entscheidungsgrundlage für öffentliche Planungsträger bei raumbeanspruchenden Vorhaben. Besonders relevant sind dabei die vorrangigen Waldfunktionen. Aufgrund der Belastung durch Immissionen aus dem Verdichtungsraum Würzburg ist zur Gesunderhaltung der Wälder sowohl eine Reduktion schädlicher Emissionen als auch die Umsetzung gezielter forstlicher Maßnahmen erforderlich. Die Wälder im Stadtgebiet, v.a. Klosterforst, Schwarzacher Tännig und Giltholz erfüllen u.a. folgende Schutzfunktionen:

- Sichtschutzwald
- regionaler Klimaschutzwald
- Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima
- Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand
- Bodenschutzwald
- Lebensraum
- Landschaftsbild



#### Legende

Sichtschutzwald
  regionaler Klimaschutzwald
  Schutzwald für Immissionen Lärm und lokales Klima

Schutzwald für Lebensraum Landschaftsbild Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand

Forstliche Genressourcen

Historisch wertvoller Waldbestand

Immissionsschutz

Klimaschutz

Lärmschutz

Schwerpunkt der Erholung

Einrichtung der Waldpädagogik

Lawinsenschutzwald

Erholung 1

Erholung 2

Bodenschutzwald

Lebensraum

Lehre und Forschung

Landschaftsbild

Abb. 5: Übersichtskarte Waldfunktionskartierung

### A.2.11 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP 2024), des Landkreises Kitzingen analysiert und bewertet bedeutsame und erhaltenswerte Flächen für die folgenden landschaftlichen Teilräume und Schwerpunktbereiche im Stadtgebiet:

#### Sandlebensräume auf Terrassensanden des Mains und in den Flugsandgebieten vor allem östlich des Mains

Der Schutz und die Vernetzung überregional sowie landesweit bedeutender Sandlebensräume, insbesondere östlich des Mains in Richtung Albertshofen und entlang der Weinberge, haben Vorrang. Zudem werden Potenzialflächen und Vernetzungsstrukturen im FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ und in der Wiesenbrüterkulisse im Klosterforst ausgewiesen.

### **Main als Ausbreitungs- und Vernetzungsachse für gewässer- und feuchtgebietsgebundene Arten**

Für die Vernetzung entlang von Feuchtlebensräumen sollen gewässer- und feuchtgebietsgebundene Arten entlang der Fließgewässer Main, Repperndorfer und Eherieder Mühlbach sowie Sicker-, Rödel- und Bimbach erhalten und durch Förderung naturnaher Uferstrukturen, Schilfflächen und Vernetzungsmaßnahmen weiterentwickelt werden.

### **Trockenbiotopverbund der Maintalhänge**

Der Erhalt und die Optimierung des Verbunds der Trockenbiotope westlich des Mains sowie zwischen Kitzingen, Repperndorf, Buchbrunn, Mainstockheim und Sulzfeld am Main sind entscheidend zur Förderung der Biodiversität. Naturnahe Strukturen und Vernetzungen sollen erhalten und weiterentwickelt sowie extensivere Landnutzungen gefördert werden.

### **Schutz der Ortolanvorkommen im Kerngebiet ihrer Verbreitung in Bayern**

Zum Schutz des Ortolans im Kerngebiet sind der Erhalt und die Entwicklung extensiver Streuobstbestände, die Verbesserung der Waldränder als Teillebensräume sowie eine Nutzungsextensivierung auf Ackerflächen notwendig, um geeignete Brut- und Nahrungsbedingungen zu gewährleisten.

### **Klosterforst**

Im Klosterforst sollen hochwertige Offenlandstandorte wie Sandrasen sowie trockene und feuchte Pionierflächen durch den Verzicht auf Aufforstungen gesichert werden. Ebenso ist der Erhalt von Mooren sowie hochwertigen Laub- und Sandkiefernwaldbeständen zu gewährleisten, um deren ökologische Funktionen langfristig zu erhalten.

### **Teiche und Weiher**

Förderung der natürlichen Verlandung und Entwicklung eines naturnahen Umfelds sowie gezielte Unterstützung extensiver Fischnutzung und Fischhaltung, wie sie beispielhaft im Klosterforst praktiziert wird, zur ökologischen Aufwertung und nachhaltigen Nutzung der Gewässer.

### **Strukturarme Ackerlandschaften der Hochflächen und Talräume**

Zur strukturellen Aufwertung des Landschaftsraums soll der Grünlandanteil erhöht und die Erhaltung sowie Entwicklung von Rain- und Wildgrasfluren, Feldgehölzen, Hecken sowie Streuobstwiesen gefördert werden.

## A.3 Beschreibung und Bewertung des Siedlungsraums

Neben den vorgenannten überwiegend rechtlich-formellen Rahmenbedingungen sind für die Definition von Entwicklungszielen sowie die Festlegung einer geeigneten Konzeption mit entsprechenden Maßnahmen die räumlichen Begebenheiten im Stadtgebiet maßgeblich. Die Bestandsaufnahme und -analyse für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan umfasst dabei die verschiedenen räumlich relevanten Größen und Dimensionen. Angefangen bei der übergeordneten Einordnung in den Naturraum und die Siedlungsstrukturen einschließlich der Einbindung in das Verkehrsnetz bis hin zur Gliederung der Landschaftsräume innerhalb des Stadtgebietes, der Bevölkerungsstruktur sowie der geschichtlichen Entwicklung der Stadt Kitzingen.

### A.3.1 Plangebiet

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan überplant das gesamte 4.700 ha umfassende Gebiet der Stadt Kitzingen. Dieses liegt westlich im Landkreis Kitzingen im Regierungsbezirk Unterfranken.

Die größte Ausdehnung erstreckt sich von Norden nach Süden über 9,5 km und von Osten nach Westen über 10,2 km.

### A.3.2 Siedlungsgeschichte

Im Stadtgebiet von Kitzingen finden sich mehrere Bodendenkmäler, die auf eine frühe Besiedlung des Gebietes zur Jungsteinzeit schließen lassen.

Kitzings Stadtgeschichte reicht bis in das Mittelalter zurück. Sie geht auf das Jahr 745 zurück, als das Kloster Kitzingen von Hadeloga, der Tochter des karolingischen Hausmeiers Karl Martell, gegründet wurde. Erstmals erwähnt wurde die dörfliche Siedlung in der Nähe des Klosters, "villa Kitzingen", im Jahr 1040 in einer Urkunde von König Heinrich III., die die Grundlage für die spätere, von einer Mauer umgebene, städtische Siedlung bildete.

Um das Jahr 1300 wurde in einer hohenlohischen Urkunde zum ersten Mal die Alte Mainbrücke erwähnt, deren inneres Brückentor zugleich als östliches Tor der damaligen Stadtmauer diente, und die mit ihren ursprünglich zwölf Bögen zu einer von sechs mittelalterlichen Mainbrücken Unterfrankens zählte. Mit dem Bau eines Spitals (1344), der Pfarrkirche St. Johannes (ab 1400) als ältestes erhaltenes Bauwerk der Stadt sowie der Erbauung des Falterturms (ab 1469) als Teil der äußeren Befestigungsmauer wurden weitere infrastrukturelle Grundlagen für eine städtische Entwicklung gelegt.

Während der französischen Revolutionskriege und der Napoleonischen Kriege wurde Kitzingen durch zahlreiche Einquartierungen und Truppendurchzüge schwer in Mitleidenschaft gezogen. Im Jahr 1802 kam Kitzingen an das Kurfürstentum Bayern und zählte zu dieser Zeit 3.696 Einwohner. Der Anschluss an das Eisenbahnnetz Nürnberg-

Würzburg im Jahr 1865 markierte gleichzeitig einen Stadterweiterungsplan. Hierfür wurde die Stadtmauer durchbrochen, um den neuen Stadtteil Mühlberg im Südosten der Stadt zu erschließen.

Mit dem Bau mehrerer Schulen, einem Volksbad sowie einer Synagoge mit Ritualbad gewinnt Kitzingen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts weitere Bildungs- und Kultureinrichtungen und verzeichnet im Jahr 1938 14.460 Einwohner.

Am 23. Februar 1945 wurde die Stadt durch einen amerikanischen Luftangriff schwer getroffen, bei dem 600 Todesopfer zu beklagen waren und 800 Wohnhäuser zerstört wurden. Insgesamt waren 35 % der Gebäude schwer beschädigt.

Die Gebietsreform in Kitzingen im Jahr 1972 und 1978 führte zur Eingliederung mehrerer umliegender Gemeinden in die Stadt. Dazu gehörten unter anderem die Gemeinden Hoheim, Hohenfeld, Sickershausen, Repperndorf, Etwashausen und Hohenfeld. Diese Eingliederung führte zu einer signifikanten Vergrößerung des Stadtgebiets und zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl. Kitzingen wurde ebenfalls 1972 zur Großen Kreisstadt ernannt. Diese Reformen hatten erheblichen Einfluss auf die städtische Entwicklung und trugen zur dynamischen Entwicklung des heutigen Mittelzentrums Kitzingen bei.

### **A.3.3 Siedlungsentwicklung**

#### **A.3.3.1 Siedlungsstruktur**

Im Stadtgebiet gibt es derzeit 10 amtliche Ortsteile. Diese sind: Kitzingen, Etwashausen, Hoheim, Hohenfeld, Repperndorf, Sickershausen, Siedlung, Eheriedermühle (Repperndorf), Eheriedermühle (Kitzingen) und Hagenmühle.

Die größten Orte sind der Hauptort Kitzingen, Siedlung und Etwashausen.

Die Besiedlung des Stadtgebiets wird maßgeblich beeinflusst durch den Fluss Main und der Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz.

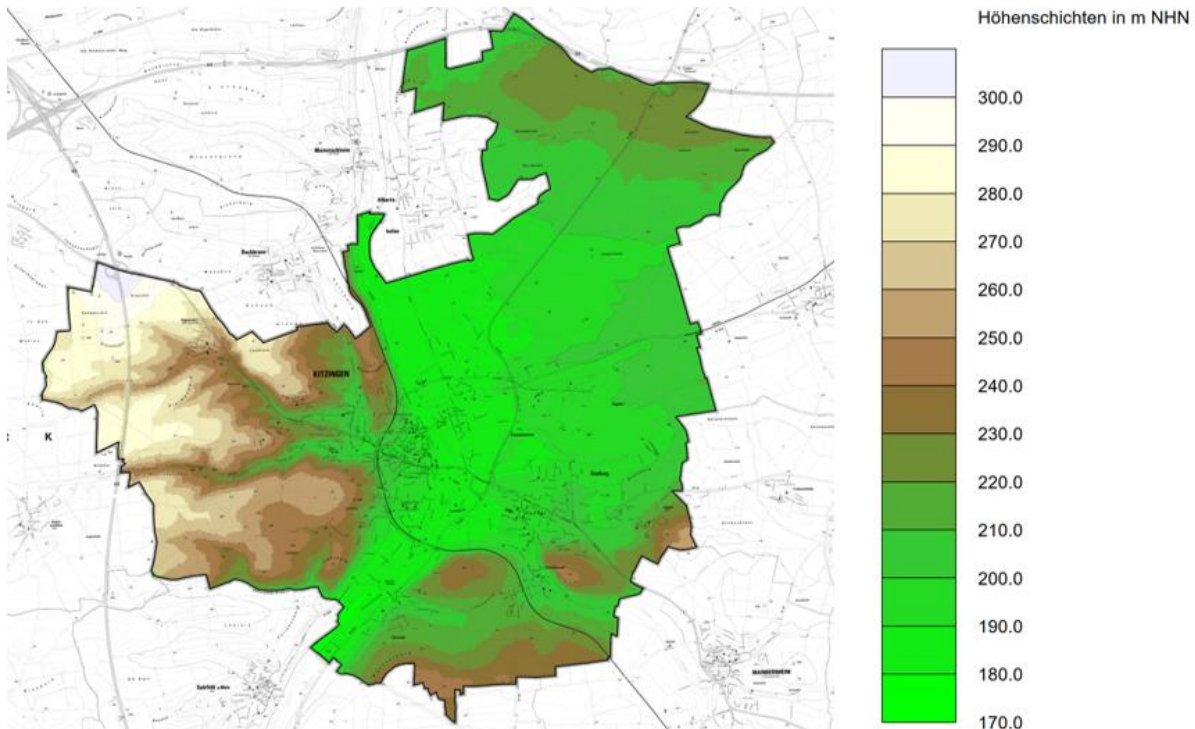


Abb. 6: Höhenschichtkarte<sup>1</sup>

Mittig der Stadt Kitzingen verläuft der Main von Norden nach Süden. Die Siedlungsschwerpunkte liegen dementsprechend am Verlauf des Flusses. Ebenso prägend für die Verteilungen der Siedlungen ist das örtliche Verkehrsnetz. So entwickelte sich der Ort entlang der Verkehrsachsen, besonders der Bundesstraße B8.

In Kitzingen sind zusammengewachsene Siedlungsräume vorhanden, die eine Mischung aus urbanem und suburbanem Charakter aufweisen. Während das Stadtzentrum mit seiner dichten Altstadt durch eine typisch urbane Atmosphäre geprägt ist, gibt es auch Vororte und Randgebiete, die einen suburbanen bis ländlichen Charakter aufweisen. Die kleineren Ortsteile in der Umgebung von Kitzingen sind oft landwirtschaftlich geprägt, mit vielen Hofstellen und landwirtschaftlichen Betrieben. Dennoch ist auch hier eine vermehrte Nutzung zu Wohnzwecken zu beobachten.

### A.3.3.2 Bautätigkeit

Im Zeitraum von 2013 bis 2023 gab es in der Stadt Kitzingen einen Zuwachs von Wohngebäuden um 213 Wohnungen über 10 Jahre. Dies entspricht einem Anstieg von 4,7 %.

<sup>1</sup>Datengrundlagen: © Bay. Vermessungsverwaltung: Digitales Geländemodell DGM, Digitale Topographische Karte TK25, (Stand: 2024)

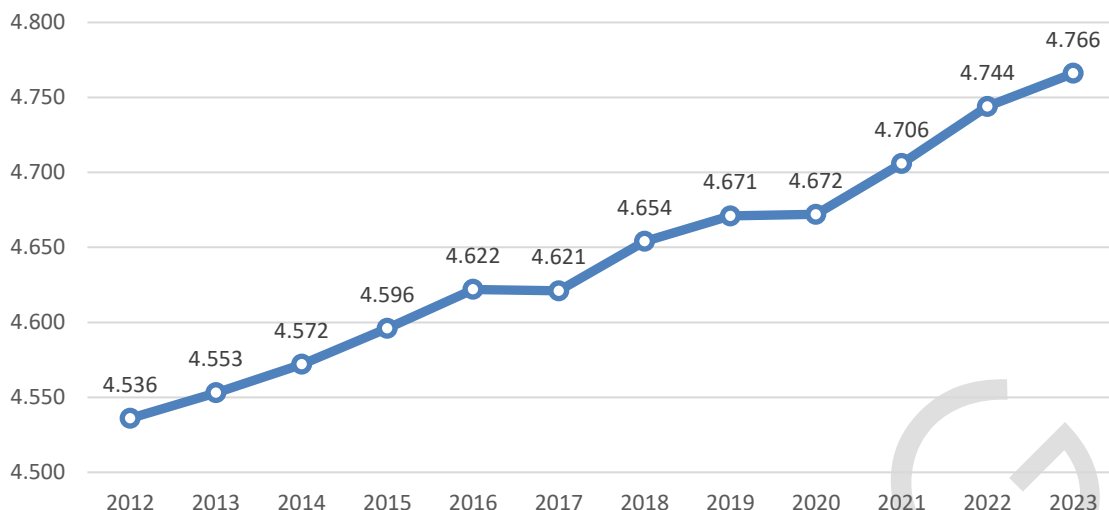


Abb. 7: Bestand an Wohngebäuden in der Stadt Kitzingen 2012- 2023<sup>3</sup>

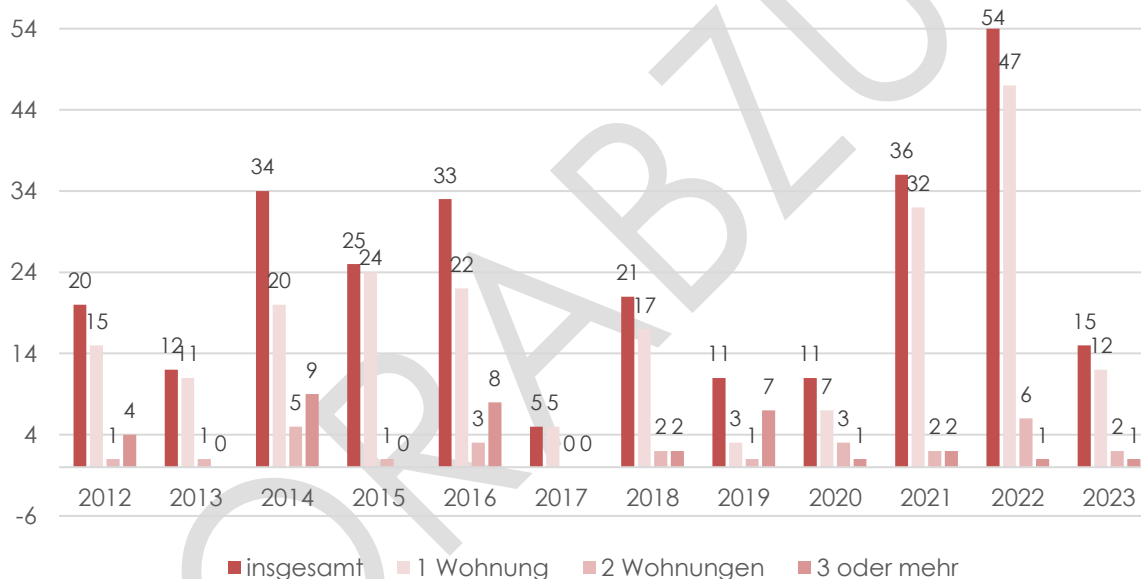


Abb. 8: Baugenehmigungen 2012- 2023 in der Stadt Kitzingen<sup>4</sup>

Für die vergangenen Jahre wird erkennbar, dass die Zahl der Baugenehmigungen in einem Bereich zwischen 11 und 36 Genehmigungen lag. 2022 war die Zahl deutlich höher mit 54 Genehmigungen. Es wurden in den letzten Jahren hauptsächlich Ein- sowie (deutlich weniger) Zwei-Familien-Häuser genehmigt.

<sup>3</sup> Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>4</sup> Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

### A.3.3.3 Wohnflächen und Haushalte

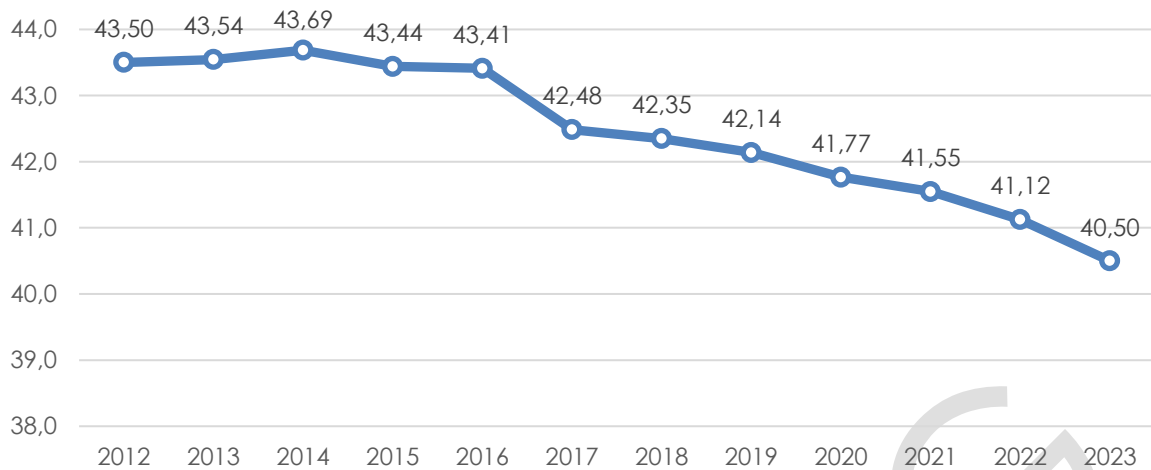
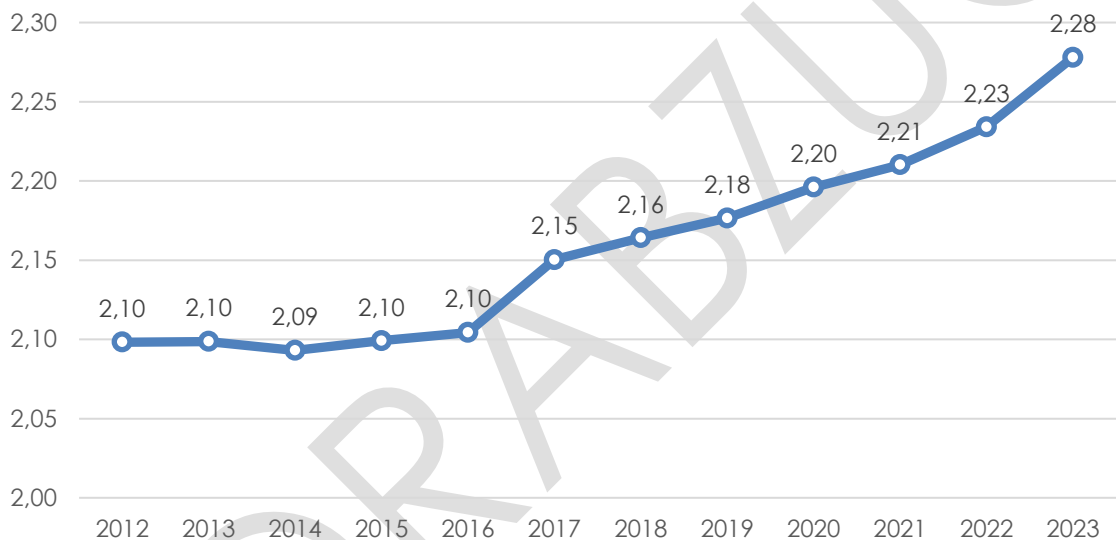
Ein bundesweiter Trend ist die stete Verkleinerung der Haushaltsgrößen, das heißt, der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten steigt, während der Anteil von Haushalten mit 3 oder mehr Personen sinkt. In der Konsequenz steigt daher die Zahl der Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen.

| Basisergebnisse der Haushaltsprognose |                                     |        |        |        |        |            |        |        |            |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------------|--------|--------|------------|
| Raumbezug                             | demografische Merkmale              | 1990   | Anteil | 2017   | Anteil | Index      | 2040   | Anteil | Index      |
|                                       |                                     | 1.000  | in %   | 1.000  | in %   | 1990 = 100 | 1.000  | in %   | 2017 = 100 |
| Bundesrepublik Deutschland            | Bevölkerung in privaten Haushalten  | 80.042 |        | 83.693 |        |            | 82.559 |        | 98,6       |
|                                       | Haushalte insgesamt                 | 35.199 |        | 41.963 |        | 119,2      | 42.512 |        | 101,3      |
|                                       | darunter Haushalte mit ... Personen |        |        |        |        |            |        |        |            |
|                                       | 1                                   | 11.850 | 33,7   | 17.511 | 41,7   | 146,4      | 18.805 | 44,2   | 107,4      |
|                                       | 2                                   | 10.824 | 30,8   | 14.238 | 33,9   | 131,5      | 14.418 | 33,3   | 99,4       |
|                                       | 3                                   | 6.002  | 17,1   | 5.019  | 12,0   | 83,6       | 4.586  | 10,8   | 91,4       |
|                                       | 4                                   | 4.735  | 13,5   | 3.805  | 9,1    | 80,3       | 3.621  | 8,5    | 95,2       |
|                                       | 5 und mehr                          | 1.785  | 5,1    | 1.390  | 3,3    | 77,8       | 1.352  | 3,2    | 97,3       |
|                                       | durchschnittliche Haushaltsgröße    | 2,27   |        | 1,99   |        |            | 1,94   |        |            |
| Stadtstaaten                          | Bevölkerung in privaten Haushalten  | 5.648  |        | 6.068  |        |            | 6.541  |        | 107,8      |
|                                       | Haushalte insgesamt                 | 2.891  |        | 3.368  |        | 116,5      | 3.626  |        | 107,7      |
|                                       | darunter Haushalte mit ... Personen |        |        |        |        |            |        |        |            |
|                                       | 1                                   | 1.310  | 45,3   | 1.747  | 51,9   | 133,4      | 1.905  | 52,5   | 109,0      |
|                                       | 2                                   | 864    | 29,9   | 977    | 29,9   | 113,4      | 1.026  | 28,3   | 105,0      |
|                                       | 3                                   | 375    | 13,0   | 331    | 9,8    | 88,4       | 345    | 9,5    | 104,2      |
|                                       | 4                                   | 256    | 8,8    | 224    | 6,6    | 87,6       | 244    | 6,7    | 108,9      |
|                                       | 5 und mehr                          | 86     | 3,0    | 88     | 2,6    | 102,3      | 106    | 2,9    | 119,8      |
|                                       | durchschnittliche Haushaltsgröße    | 1,95   |        | 1,80   |        |            | 1,80   |        |            |
| Flächenländer West                    | Bevölkerung in privaten Haushalten  | 59.711 |        | 64.967 |        |            | 64.722 |        | 99,6       |
|                                       | Haushalte insgesamt                 | 26.212 |        | 31.969 |        | 122,0      | 32.871 |        | 102,8      |
|                                       | darunter Haushalte mit ... Personen |        |        |        |        |            |        |        |            |
|                                       | 1                                   | 8.920  | 34,0   | 13.008 | 40,7   | 144,3      | 14.262 | 43,4   | 109,6      |
|                                       | 2                                   | 8.004  | 30,5   | 10.775 | 33,7   | 134,6      | 10.929 | 33,2   | 101,4      |
|                                       | 3                                   | 4.390  | 16,7   | 3.903  | 12,2   | 88,9       | 3.600  | 11,0   | 92,3       |
|                                       | 4                                   | 3.452  | 13,2   | 3.120  | 9,8    | 89,8       | 2.974  | 9,0    | 95,3       |
|                                       | 5 und mehr                          | 1.447  | 5,5    | 1.164  | 3,6    | 80,4       | 1.107  | 3,4    | 95,1       |
|                                       | durchschnittliche Haushaltsgröße    | 2,28   |        | 2,03   |        |            | 1,97   |        |            |
| Flächenländer Ost                     | Bevölkerung in privaten Haushalten  | 14.708 |        | 12.658 |        |            | 11.296 |        | 89,2       |
|                                       | Haushalte insgesamt                 | 6.110  |        | 6.626  |        | 107,9      | 6.015  |        | 90,8       |
|                                       | darunter Haushalte mit ... Personen |        |        |        |        |            |        |        |            |
|                                       | 1                                   | 1.627  | 26,6   | 2.756  | 41,6   | 169,4      | 2.638  | 43,9   | 95,7       |
|                                       | 2                                   | 1.962  | 32,1   | 2.486  | 37,5   | 126,7      | 2.193  | 36,5   | 88,2       |
|                                       | 3                                   | 1.240  | 20,3   | 785    | 11,7   | 63,3       | 640    | 10,8   | 81,5       |
|                                       | 4                                   | 1.029  | 16,8   | 462    | 7,0    | 44,7       | 404    | 6,7    | 87,5       |
|                                       | 5 und mehr                          | 252    | 4,1    | 138    | 2,1    | 54,5       | 139    | 2,3    | 101,2      |
|                                       | durchschnittliche Haushaltsgröße    | 2,41   |        | 1,91   |        |            | 1,88   |        |            |

 Abb. 9: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040<sup>5</sup>

Neben dem allgemeinen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche ist auch die steigende Wohnfläche pro Kopf eine indirekte Folge der abnehmenden Belegungsdichte, da immer kleinere Haushaltsgemeinschaften immer mehr Wohnfläche belegen.

<sup>5</sup> Raumordnungsprognose 2040; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bonn, Mai 2021

Abb. 10: Wohnfläche pro Person Stadt Kitzingen 2012 - 2023<sup>6</sup>Abb. 11: Anzahl der Personen pro Wohneinheit Stadt Kitzingen 2012 - 2023<sup>7</sup>

Entgegen dem bundesweiten Trend lässt sich in der Stadt Kitzingen zwischen den Jahren 2013 bis 2023 ein leichter Rückgang bei der Wohnfläche pro Kopf feststellen. Diese sank innerhalb der letzten zehn Jahre um 3,0 m<sup>2</sup> pro Person. Des Weiteren erhöhte sich die Anzahl der Personen pro Wohneinheit von 2,1 auf 2,28 Personen. Diese Entwicklung lässt sich ableiten von der steigenden Bevölkerungsentwicklung (Zuwanderung) in der Stadt Kitzingen und einer moderat steigenden Anzahl an Wohnungen (Neubau fast ausschließlich Einfamilienhäuser). Allgemein lässt sich feststellen, dass Kitzingen über dem bundesweiten Durchschnitt liegt.

<sup>6</sup> Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>7</sup> Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

### A.3.4 Bevölkerungsentwicklung

Für die Neuauufstellung eines Flächennutzungsplans ist aufgrund der Rechtslage und der einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP einerseits ein entsprechender Nachweis über den Bedarf von Wohnbauland zu führen und andererseits darzulegen, inwieweit der zukünftige Bedarf durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

In den folgenden Ausführungen erfolgen daher zunächst eine Darstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit und anschließend eine Prognose der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit dem daraus resultierenden Neubedarf an Wohnbauland in Kitzingen. Demgegenüber werden die verfügbaren und nicht verfügbaren Innenentwicklungspotentiale dargelegt. Dabei wird auch auf die lokale Verteilung der Potentiale auf die jeweiligen Ortsteile eingegangen und eventuell vorhandene Restriktionen oder Hemmnisse bei der Aktivierung von vorhandenen Baulandpotentialen benannt.

#### A.3.4.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen

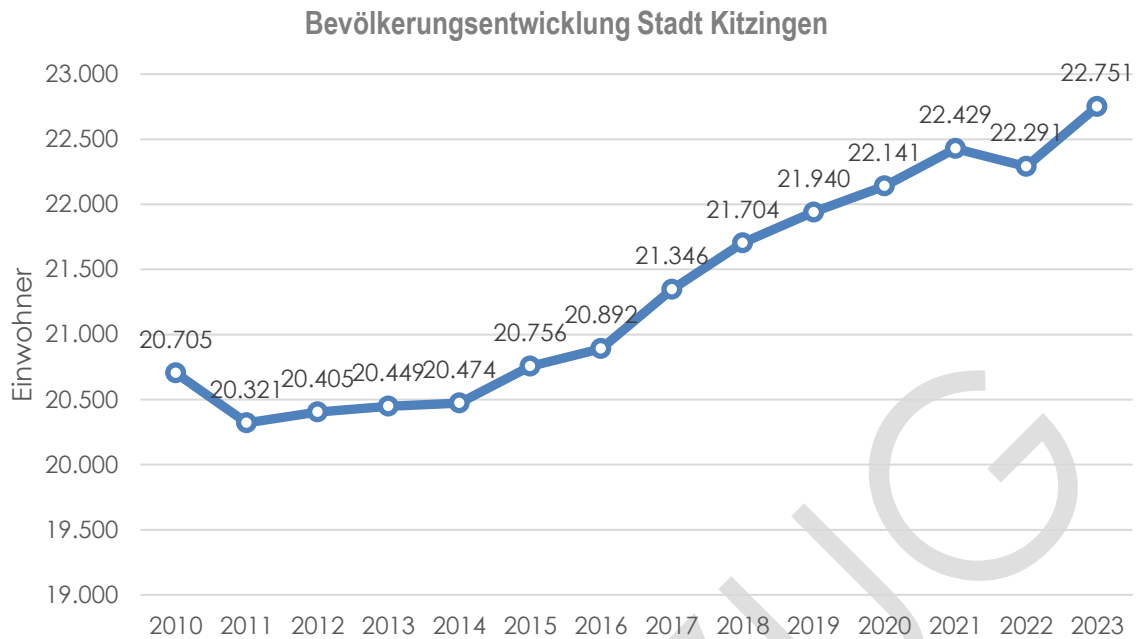
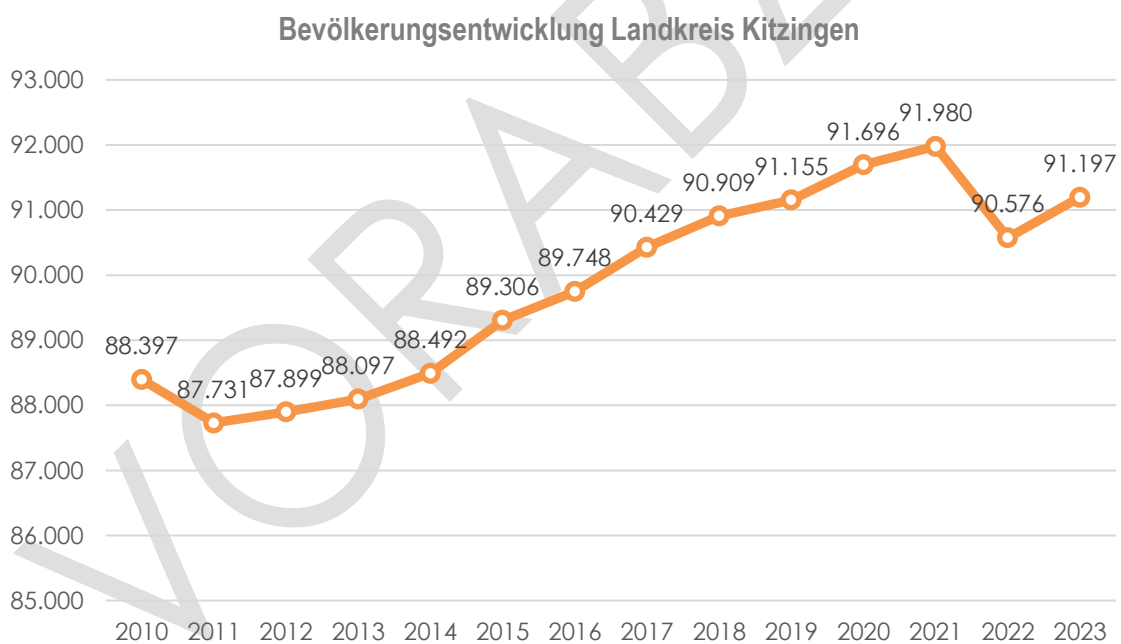
Die Stadt Kitzingen liegt im gleichnamigen Landkreis (Region Unterfranken) und umfasst eine Fläche von rund 4.700 ha. Das Stadtgebiet zählt 10 amtliche Orte.

Neben dem Hauptort Kitzingen (12.790 Einwohner mit gemeldetem Wohnsitz) stellen Siedlung (5.524 Einwohner) und Etwashausen (2.957 Einwohner) die größeren Ortsteile im Gemeindegebiet dar.<sup>8</sup>

Bei Betrachtung der Einwohnerzahlen der Stadt Kitzingen wird deutlich, dass die Entwicklung der letzten Jahre bis ins Jahr 2023 mit 22.751 Einwohnern grundsätzlich positiv war. Im Jahr 2011 hatte die Stadt einen Rückgang der Bevölkerung von 1,9 % zu verzeichnen und im Jahr 2022 einen Rückgang von 0,6 %. Diese statistischen Auffälligkeiten sind mit den 2011 und 2022 erfolgten Volkszählungen zu erklären. Ähnlich Entwicklungen zeigten sich entsprechend im gleichen Zeitraum auf Landkreisebene. Erhebungen im Jahr 2023 zeigen in der Stadt Kitzingen wieder eine positive Trendentwicklung. Die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises weist im Jahr 2022 einen Rückgang von rund 1,5 % auf. Dieser ist erneut auf eine Korrektur der Bevölkerungszahlen durch den Zensus von 2022 zurückzuführen.

---

<sup>8</sup> Quelle: Stadt Kitzingen, Stand Januar 2024; [stadt-kitzingen.de/rathaus-buergerservice/stadtinfo](https://stadt-kitzingen.de/rathaus-buergerservice/stadtinfo)

Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung Stadt Kitzingen<sup>9</sup>Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Kitzingen<sup>10</sup>

#### A.3.4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo – der Differenz aus Geburten und Sterbefällen – sowie aus den

<sup>9</sup> Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>10</sup> Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen. Sowohl in der Stadt Kitzingen als auch dem Landkreis schlägt sich der bundesweite Trend in der demographischen Entwicklung nieder. Das bedeutet, die Sterberate übersteigt die Zahl der Geburten und verursacht eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahl.

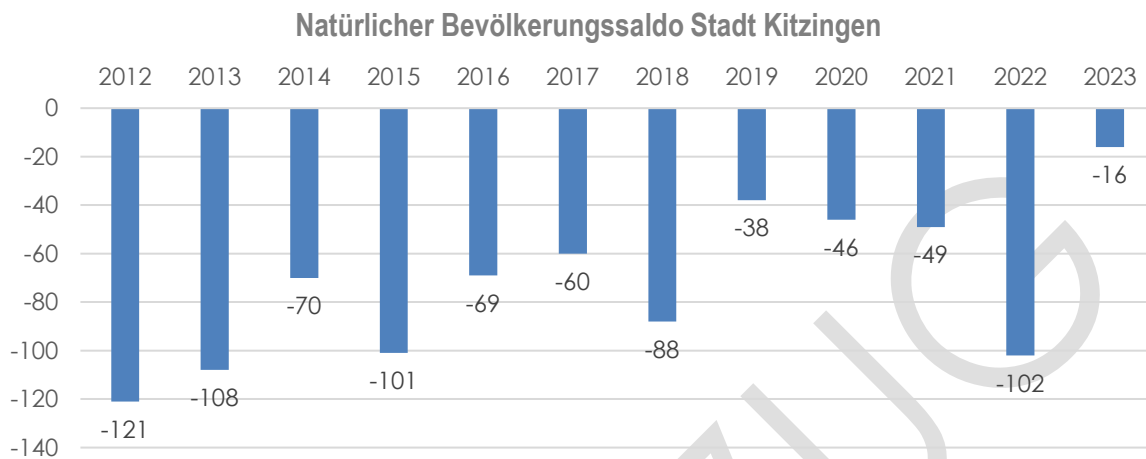


Abb. 14: Natürlicher Bevölkerungssaldo Stadt Kitzingen im Vergleich 2012- 2023<sup>11</sup>

Bei genauerer Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kitzingen fällt auf, dass diese den Trend der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung nur unzureichend widerspiegelt. Trotz der positiv verlaufenden allgemeinen Bevölkerungsentwicklung übersteigt die Sterberate die Geburtenrate und verursacht so eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Ursachen für die positive allgemeine Bevölkerungsentwicklung sind demnach nicht im Bereich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu suchen.

#### A.3.4.3 Bevölkerungsbewegung

Für Kitzingen sind im Bereich der Wanderungsbewegungen deutliche Schwankungen zu verzeichnen, sodass in den letzten Jahren sowohl positive als auch negative Saldo beobachtet werden konnten. Der Höchstwert wurde im Jahr 2022 erreicht mit einem Wanderungsüberschuss von 633 Einwohnern. Es kann kein deutlicher Trend festgestellt werden. Im Vergleich dazu zeigt sich im Landkreis Kitzingen stets ein positiver Wanderungssaldo, der ebenso im Jahr 2022 mit 1.590 einen bisherigen Höchstwert aufweist.

Stellt man den natürlichen Saldo und den Wanderungssaldo gegenüber, so ist klar ersichtlich, dass die Einwohnerzahl der Stadt Kitzingen trotz einem natürlichen Bevölkerungsdefizit insgesamt steigt. Das gleiche lässt sich im Landkreis beobachten.

<sup>11</sup> Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

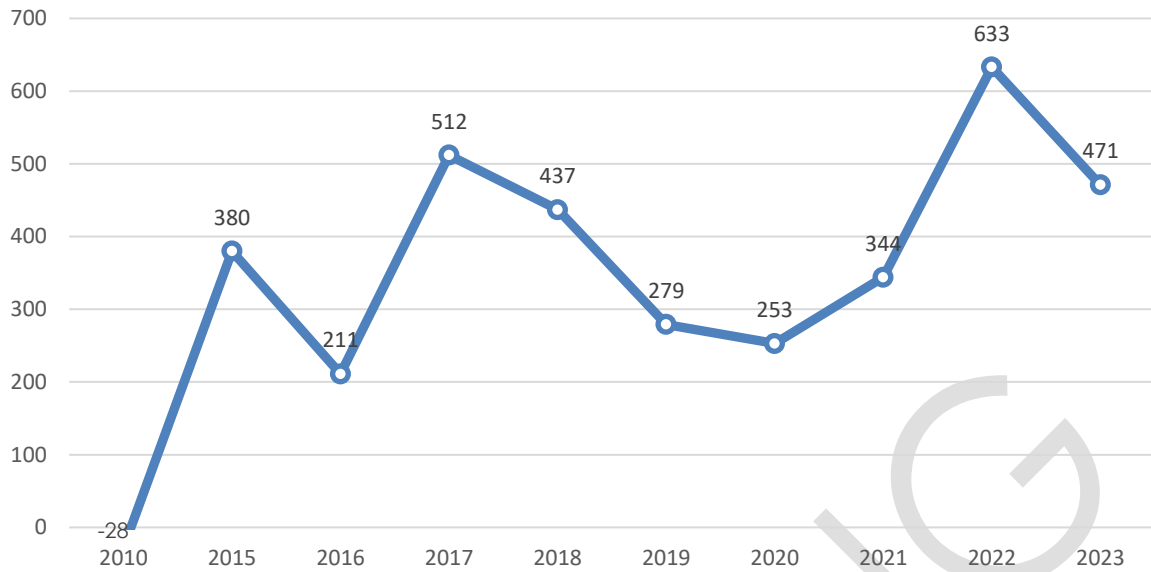
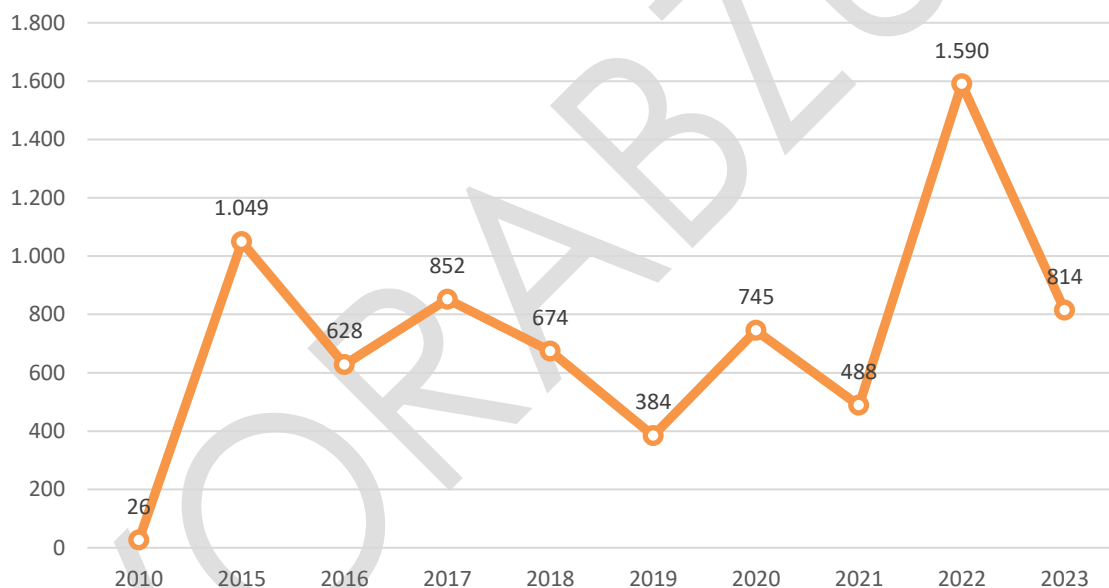
Abb. 15: Wanderungssaldo Stadt Kitzingen 2010- 2023<sup>12</sup>

Abb. 16: Wanderungssaldo Landkreis Kitzingen 2010- 2023

Im Zeitraum von 2010 bis 2023 wuchs die Einwohnerzahl in Kitzingen von 20.705 auf 22.751 Einwohner. Dies entspricht einer Zunahme von 9,8 % in 13 Jahren. Die durchschnittliche jährliche Bevölkerungszunahme liegt bei ca. 0,77 %.

<sup>12</sup> Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

#### A.3.4.4 Bevölkerungszusammensetzung

Der Trend, dass die Geburtenrate niedriger ist als die Sterberate, beeinflusst seit Anfang der 1970er-Jahre, bei einer gleichzeitig steigenden Lebenserwartung, maßgeblich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und spiegelt sich auch in der Bevölkerung von Kitzingen wider.

Ebenfalls im Gleichklang mit dem Bundestrend der demographischen Entwicklung, wird beim Vergleich der Bevölkerungsgruppen nach Altersklassen zwischen den Jahren 2000, 2010 und 2023 deutlich, dass der Anteil der unter 40-jährigen leicht fällt, während der Anteil der über 40-jährigen zunimmt.

Besonders starke Zuwächse sind bei der Altersgruppe „65 und älter“ zu verzeichnen. Im Jahr 2023 war bereits mehr als jeder fünfte Einwohner von Kitzingen über 65 Jahre alt. Dieser Umstand lässt sich durch die älterwerdenden geburtenstärksten Jahrgänge der sog. Wirtschaftswunderjahre (etwa 1955-1970) sowie die gestiegene Lebenserwartung insgesamt erklären.

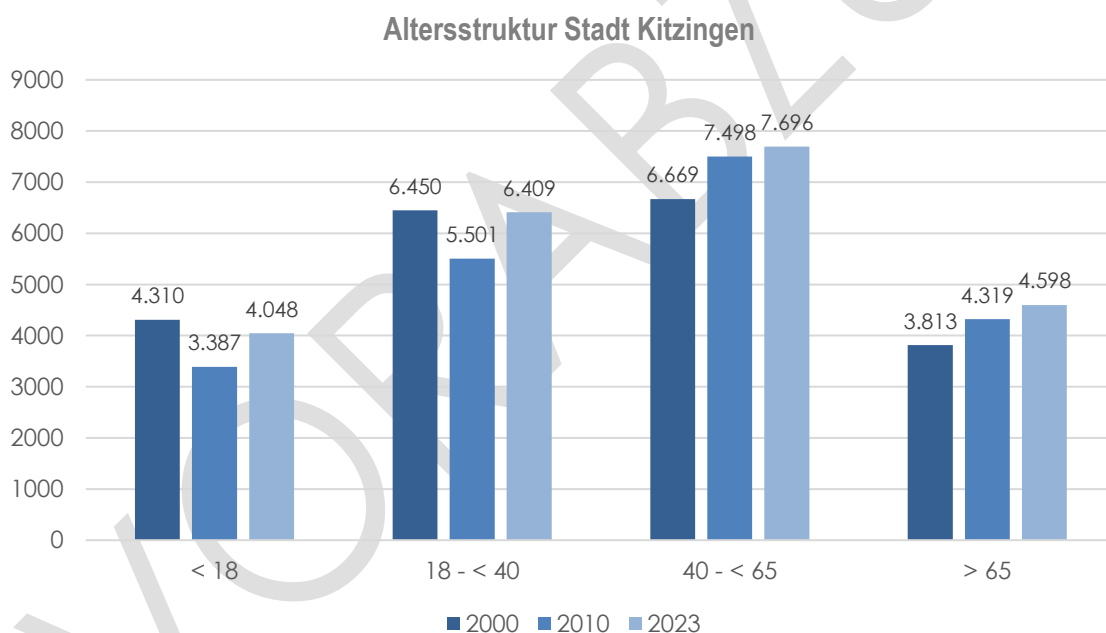


Abb. 17: Altersstrukturelle Verschiebungen Stadt Kitzingen 2000, 2010 und 2023<sup>13</sup>

#### A.3.4.5 Bevölkerungsprognose

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung lassen sich, neben der Extrapolation der bisherigen Entwicklung, verschiedene Quellen heranziehen. Die Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 mit dem demografischen Profil für den Landkreis Kitzingen prognostiziert für den Landkreis im Jahr 2043 eine

<sup>13</sup> Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

Einwohnerzahl von ca. **96.800** Einwohnern, ausgehend von 91.197 Einwohner im Jahr 2023. Aus der Berechnung ergibt sich ein Wachstum von ca. 6,1 % über einen Zeitraum von 20 Jahren. Damit liegt der Landkreis in der Kategorie „zunehmend“ bei einer bayernweiten Betrachtung.

Der regionale Trend der Bevölkerungsentwicklung lässt sich anhand des Bayerischen Statistikatlas und der Prognosen für die umgebenden Landkreise nachvollziehen. Die angrenzenden Landkreise Würzburg, Neustadt a. d. Aisch- Bad Windsheim, Schweinfurt und Bamberg weisen in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ebenfalls ein leichtes Wachstum auf.<sup>14</sup>

Im Demographie-Spiegel für die Stadt Kitzingen wird für das Jahr 2039 eine Einwohnerzahl von ca. **22.900** Einwohnern vorausberechnet. Von Ausgangsjahr 2019 bedeutet dies eine Bevölkerungszunahme über 20 Jahre von ca. 4,2 % insgesamt<sup>15</sup> und einem durchschnittlichen Wachstum von ca. 0,2 % pro Jahr. Bei einem Vergleich der Zahlen der Bevölkerungsvorausberechnung mit den Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2023 ist ein noch stärkeres Bevölkerungswachstum in Kitzingen zu beobachten. Im Jahr 2023 hatte die Stadt 22.751 Einwohner, das sind rund **451** Einwohner mehr als prognostiziert.<sup>16</sup>

### *Demographische Entwicklung*

Neben den Auswirkungen auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung durch negative Salden von Geburten und Sterbefällen, ist auch die Verschiebung der Altersstrukturen Teil der bundesweiten demographischen Entwicklung. Für den Landkreis Kitzingen bedeutet dies eine prognostizierte Zunahme der Altersgruppe von über 65-Jährigen um rund 28,1 % von 2023 bis 2043. Die Zahl der unter 18-Jährigen steigt ebenfalls um 7,2 %, während die Zahl der 18 bis 40-Jährigen und 40 bis 65-Jährigen um ca. 0,5 % bzw. 3,1 % abnehmen wird.<sup>14</sup>

Für die Stadt Kitzingen zeichnet sich ein etwas verschärftes Bild. Während für die über 65-Jährigen zwischen 2019 und 2039 ein Wachstum von insgesamt 37,3 % prognostiziert wird, steigt die Zahl der unter 18-Jährigen voraussichtlich um 2,0 %. Für die 18 bis 40-Jährigen und die 40 bis 65-Jährigen wird ein Rückgang um ca. 11,0 % und 2,7 % prognostiziert.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 – Demographisches Profil für den Lkr. Kitzingen, Bayerisches Landesamt für Statistik, Mai 2025, S. 8

<sup>15</sup> Vgl. Demographie-Spiegel für Bayern – Große Kreisstadt Kitzingen Berechnungen bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, August 2021, S. 8

<sup>16</sup> Vgl. Demographie-Spiegel für Bayern – Große Kreisstadt Kitzingen Berechnungen bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, August 2021, S. 5

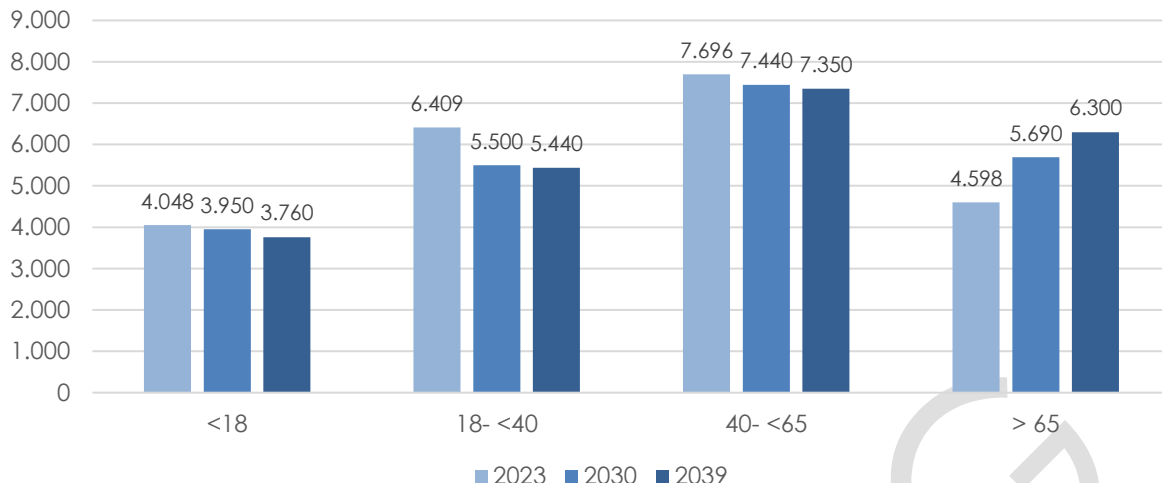


Abb. 18: Bevölkerungsvorausberechnung Stadt Kitzingen nach Altersgruppen 2023, 2030 und 2039<sup>17</sup>

Aus diesen strukturellen Verschiebungen ergeben sich zweierlei Konsequenzen. Zum einen wird die Gesellschaft und damit die Ansprüche an Wohnraum und auch an den öffentlichen Raum immer mehr geprägt durch ältere Menschen und zum anderen reduziert sich die Zahl der Erwerbspersonen bzw. die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Insbesondere der erste Punkt schlägt sich durch die Entwicklung der Haushaltsgrößen für den zukünftigen Bedarf von Wohnraum und damit Siedlungsfläche nieder. Hinzu kommen Entwicklungen wie beispielsweise ein hoher Anstieg der Single-Haushalte. Diese Entwicklung sollte daher auch bei der Art des neu zu schaffenden Wohnraums berücksichtigt werden, um der entstehenden Nachfrage mit entsprechend flexiblen Angeboten zu begegnen.

### A.3.5 Wirtschaftsstandort

#### A.3.5.1 Einzelhandel und Versorgungsfunktion

Die Stadt Kitzingen ist im Regionalplan als Mittelzentrum klassifiziert und auch in wirtschaftsräumlicher Hinsicht aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Würzburg mit diesem verknüpft. Damit ist die Aufgabe verbunden, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen gehobenen Bedarfs mit mindestens regionaler Bedeutung sicherzustellen. Im Hauptort konzentrieren sich der kleinteilige Einzelhandel und die Nahversorgung auf die Ortsmitte. Dieser Bereich wurde als „Zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesen.<sup>18</sup>

In den Ortteilen Hoheim, Hohenfeld, Repperndorf, Sickershausen gibt es keine Wohnungsnahen Lebensmittelmärkte sowie Metzger oder Bäckereien.

<sup>17</sup> Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

<sup>18</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, 2023

Das Einzelhandelsangebot in Kitzingen ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, Bekleidung sowie Baumarktsortiment geprägt. Wobei sich ihre Lage größtenteils auf nicht städtebauliche Lagen konzentrieren.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Stadt Würzburg verliert Kitzingen an Kaufkraft, da der Einzelhandel in Würzburg als Zentrum der Region eine deutlich größere Angebotsvielfalt besitzt und als Oberzentrum auch alle Angebote des gehobenen täglichen und nicht täglichen Bedarfs vorhält.

Zielsetzung für den Einzelhandel ist daher die Stärkung vorhandener Versorgungsstrukturen, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen. In nicht angebundenen Bereichen soll eine Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen daher vermieden werden, zusätzliche Bauflächen werden daher nicht als erforderlich erachtet.

### A.3.5.2 Beschäftigung

Zur Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs ist, neben der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigten) am Arbeitsort maßgeblich. Diese Kenngröße veranschaulicht die Arbeitsplatzdynamik und lässt Rückschlüsse auf den zukünftigen Bedarf zu.

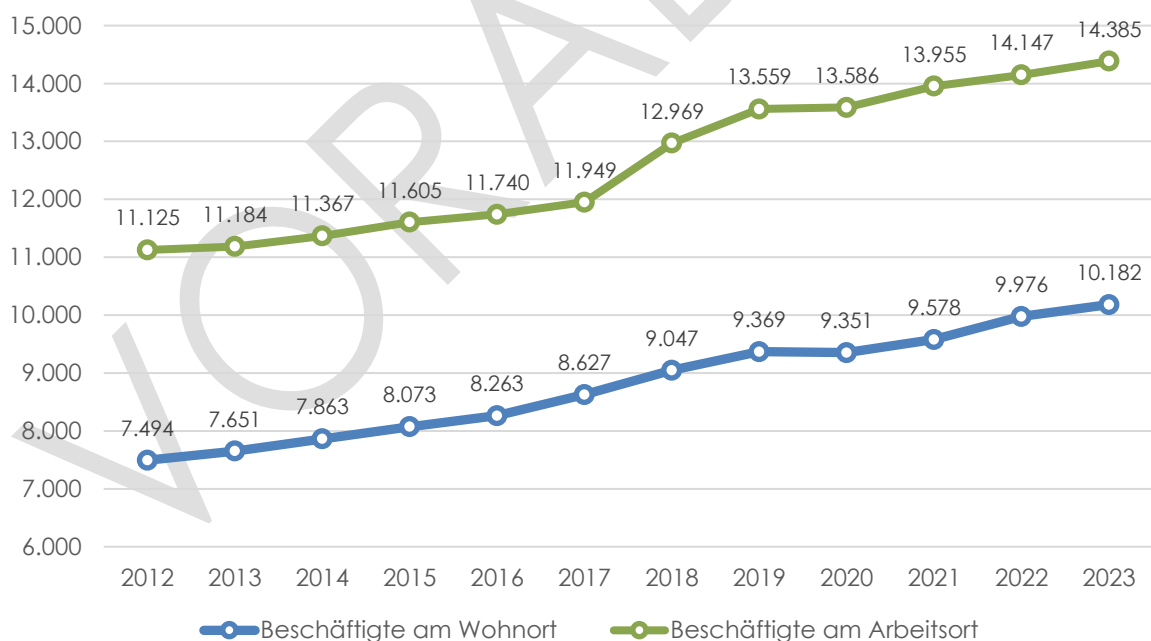


Abb. 19: Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort 2012- 2023 in der Stadt Kitzingen<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Eigene Berechnung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

Mit dem Begriff „SV-Beschäftigte am Arbeitsort Kitzingen“ werden alle Personen erfasst, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in Kitzingen nachgehen, unabhängig davon, ob sie in Kitzingen wohnen oder nicht. Im Jahr 2023 lag die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort bei 14.385 Personen. Der Begriff „SV-Beschäftigte am Wohnort Kitzingen“ umfasst alle Personen, die in der Stadt Kitzingen wohnen und einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in der Stadt oder außerhalb nachgehen. Im Jahr 2023 lag die Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort Kitzingen bei 10.182 Personen.

Der Vergleich der Beschäftigtenzahlen am Wohnort mit denen am Arbeitsort kann einen wichtigen Hinweis über die Bedeutung von Kitzingen als Wirtschafts- und Gewerbestandort geben. Die Kenngröße Arbeitsplatzzentralität<sup>20</sup> stellt dafür einen anschaulichen und vergleichbaren Wert dar, welcher die Attraktivität einer Gemeinde als Wirtschafts- und Gewerbestandort repräsentiert. Wenn mehr SV-Beschäftigte in einer Gemeinde arbeiten als SV-Beschäftigte dort wohnen, dann liegt dieser Wert über 1. Arbeiten weniger SV-Beschäftigte in einer Gemeinde als SV-Beschäftigte dort wohnen, dann liegt dieser Wert unter 1.

Im Jahr 2023 stehen in der Stadt Kitzingen 14.385 SV-Beschäftigte am Arbeitsort 10.182 SV-Beschäftigten am Wohnort gegenüber. Das heißt, dass weit weniger SV-Beschäftigte der Einwohner Kitzingens außerhalb arbeiten, als SV-Beschäftigte, die entweder innerhalb des Stadtgebietes oder außerhalb wohnen, in Kitzingen arbeiten. Daraus lässt sich Kitzingens Rolle als Wohn- und Bildungsstandort ablesen.

Im Hinblick auf die Arbeitsplatzzentralität ergibt sich für Kitzingen ein Wert von 1,41 (Stand 2023). Damit liegt Kitzingen über dem Durchschnitt des Landkreises (0,88), aber unter den Nachbarstadt Würzburg (1,72) und Iphofen (1,67).<sup>21</sup>

Eine weitere relevante Kenngröße im Bereich der Beschäftigung stellt der Pendler-saldo dar. Er ergibt sich aus der Differenz zwischen Ein- und Auspendlern und zeigt damit an, ob mehr Personen für ihre Arbeit in ein Gebiet oder aus einem Gebiet heraus pendeln.

Der Pendlersaldo für Kitzingen lag im Jahr 2023 bei +4.203 Personen. Das bedeutet, dass etwas mehr als 4.200 Beschäftigte von außerhalb in die Stadt einpendeln als aus der Stadt zu ihrer Arbeitsstätte pendeln. Die Rolle der Stadt Würzburg mit einem Arbeitsplatzzentralitätswert von 1,72 und einem Pendlersaldo von +39.850 als Wirtschaftszentrum der Region ist im Gegenzug klar erkennbar.

<sup>20</sup> Die Zahl der svp. Beschäftigten am Arbeitsort geteilt durch die Zahl der svp. Beschäftigten am Wohnort

<sup>21</sup> Eigene Berechnung, Datengrundlage: © Bayerisches Landesamt für Statistik ([www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de))

### A.3.5.3 Arbeitslosigkeit

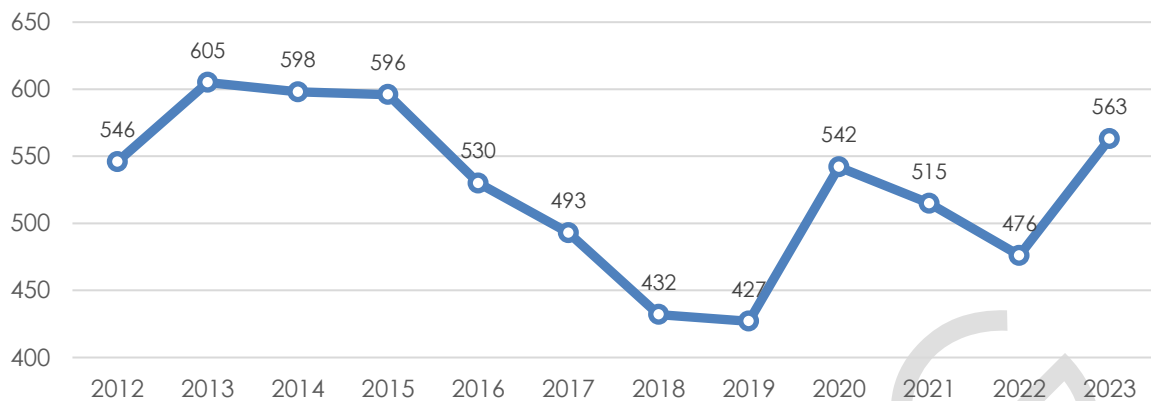


Abb. 20: Arbeitslosenzahlen 2012- 2023 in Kitzingen<sup>22</sup>

Im Betrachtungszeitraum von 2013 bis 2023 hat sich die Anzahl der Arbeitslosen von 605 auf 563 Personen verringert. Dies bedeutet einen Rückgang um 42 Personen bzw. eine Senkung um circa 7,0 Prozent. Die Zahlen sind nach einem Anstieg im Jahr 2013 bis in das Jahr 2019 kontinuierlich zurückgegangen. Im Jahr 2020 gab es einen rasanten Anstieg durch die Corona-Pandemie. Ab 2021 folgte eine erneute Senkung bis 2022. Anschließend steigt die Zahl der Arbeitslosen in Kitzingen wieder an, liegt jedoch im Jahr 2023 noch unter dem Wert von vor 10 Jahren. Über den gesamten Betrachtungszeitraum ist eine relativ stabile Zahl der Arbeitslosen erkennbar.

<sup>22</sup> Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

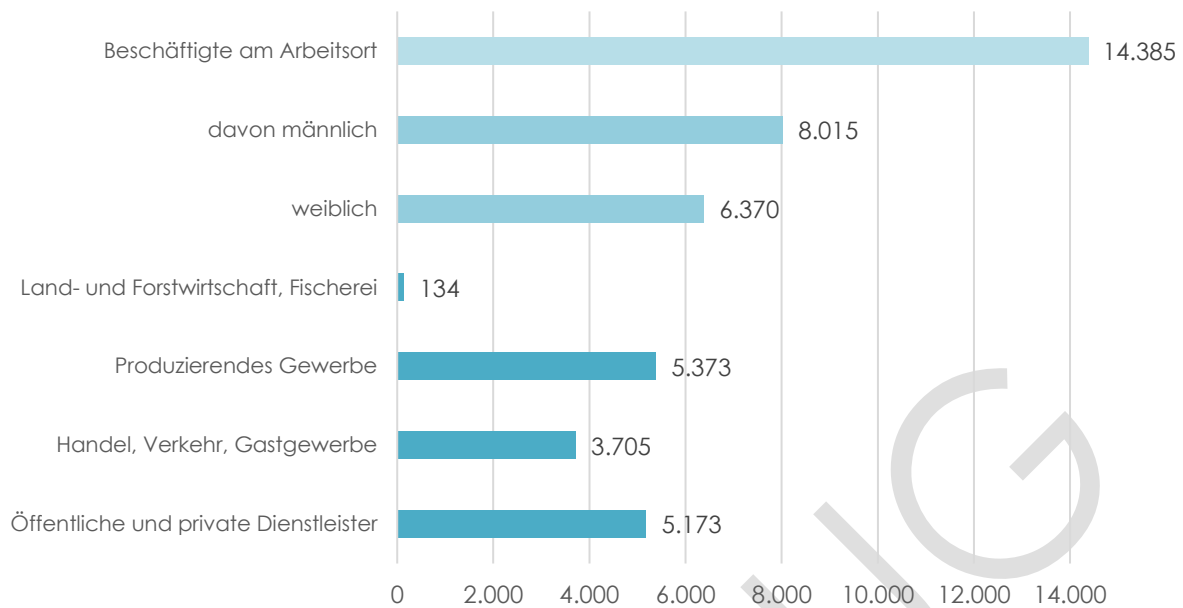


Abb. 21: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer 2023, nach Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort Kitzingen<sup>23</sup>

In der vorherigen Abbildung sind die SV-Beschäftigten am Arbeitsort Kitzingen nach Wirtschaftsbereichen getrennt für das Jahr 2023 dargestellt. Der oft bereits sehr schwach ausgeprägte primäre Sektor (I: Land-, Forstwirtschaft, Fischerei) weist nur eine Beschäftigungszahl von 134 Personen auf. Im sekundären Sektor (II: produzierendes Gewerbe) liegen Beschäftigtenzahlen von 5.373 Personen vor. Das entspricht einem Anteil von ca. 37 %. Der tertiäre Sektor (III: Handel, Verkehr, Gastgewerbe, öffentliche und private Dienstleistungen) stellt mit 8.878 Beschäftigten den größten Anteil von etwa 62 % dar.

Mit den dargestellten Zahlen folgt die Wirtschaft in Kitzingen dem globalen Trend der Tertiarisierung der Wirtschaft, d.h. der Verschiebung vom sekundären zum tertiären Sektor. Damit liegt aber der Anteil des III. Sektors in Kitzingen geringfügig höher als der des Landkreises Kitzingen (I:3% / II:39% / III:58%) unterscheidet sich aber etwas vom bundesdeutschen Durchschnitt. Denn in Gesamtdeutschland macht der tertiäre Sektor mit sogar knapp 75 % den größten Wirtschaftszweig aus, gefolgt vom sekundären Sektor mit knapp 24 %.

<sup>23</sup> Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de)

## A.3.6 Infrastrukturen

### A.3.6.1 Technische Infrastruktur

#### Kläranlage

Die Abwässer aus dem Stadtgebiet werden in das Klärwerk Kitzingen geleitet. Dieses befindet sich südwestlich des Ortsteils Hohenfeld. Diese Anlage ist ebenso angeschlossen an die Randgemeinden Buchbrunn, Mainbernheim, Marktsteft, Rödelsee und Sulzfeld.

#### Bauhof und Recycling

Der Bau- und Wertstoffhof liegen an der Äußere Sulzfelder. Zusätzlich befindet sich im Ortsteil Etwashausen ein Wertstoffhof. Hier können viele verschiedene Arten von Abfall kostenlos und kostenpflichtig abgegeben werden. Sperrmüll wird nach vorheriger Anmeldung abgeholt.

### A.3.6.2 Kindergärten und Schulen

In Kitzingen gibt es insgesamt 16 Kindertageseinrichtungen. Davon befindet sich keiner in städtischer Trägerschaft und alle in kirchlicher bzw. freier Trägerschaft. Ein Großteil der Kindertageseinrichtungen ist im Hauptort Kitzingen verortet. Jeweils eine Einrichtung befindet sich in den Ortsteilen Hoheim, Hohenfeld, Repperndorf, Etwashausen und Sickershausen sowie zwei Einrichtungen im Ortsteil Siedlung.

Im Stadtgebiet von Kitzingen sind zwei Grund-, zwei Mittelschulen, eine Realschule, ein Gymnasium, eine Berufs- und Berufsfachschule und eine Wirtschaftsschule verteilt.

Die Verteilung von Schulen und Kindergärten im Stadtgebiet ist in der Themenkarte KT-1F-03 – Soziale Infrastruktur dargestellt. Dabei werden auch die Einzugsbereiche der jeweiligen Einrichtungen dargestellt.

Grundsätzlich bietet die Stadt Kitzingen eine gute Abdeckung mit Bildungseinrichtungen. Wie dem Kapitel A.2.4 entnommen werden kann, wird für Kitzingen eine steigende Bevölkerung prognostiziert. Die Anzahl Jugendlicher und Kinder wird dabei mit einem geringen Wachstum von ca. 2 % eingeschätzt. Für Betreuungseinrichtungen bedeutet dies, dass sich ein Bedarf aus veränderten Betreuungsschlüsseln ergeben kann, jedoch nicht aus der Bevölkerungsentwicklung.

Entsprechend einer aktuellen Bedarfsanalyse ist davon auszugehen, dass in Kitzingen zukünftig ein dritter Grundschulstandort notwendig wird. Konkrete Flächen für das Projekt werden voraussichtlich im laufenden Verfahren ergänzt.

### A.3.6.3 Medizinische Versorgung und Senioreneinrichtungen

Der Niederlassungsschwerpunkt von verschiedenen Haus- und Fachärzten zeigt sich hauptsächlich im Stadtkern. Trotz der Verlagerung sind die medizinischen Einrichtungen von den Ortsteilen gut zu erreichen. Dadurch ist eine gute medizinische Versorgung gesichert.

Ein Krankenhaus befindet sich am Nord-Westlichen Ortsrand. Durch die Nähe zur Stadt Würzburg sind außerdem weitere verschiedene Krankenhäuser und private Kliniken mit dem Öffentlichen Nahverkehr zu erreichen.

Des Weiteren befinden sich diverse Pflegeangebote und Seniorenpflegeeinrichtungen im Stadtgebiet sowie in den Ortsteilen Sickerhausen und Siedlung. Die größten sind das Seniorenzentrum/Mehrgenerationenhaus St. Elisabeth und Haus Mainblick. Beide befinden sich direkt im Ortszentrum.

Durch bereits umfassende Angebote besteht somit derzeit kein zusätzlicher Bedarf. Aufgrund der demographischen Entwicklung sind jedoch betreute Wohnformen und flexible Pflegemöglichkeiten anzustreben.

### A.3.6.4 Vereine und Religionsgemeinschaften

Im Stadtgebiet Kitzingen sind gleichermaßen Einrichtungen der katholischen und evangelischen Kirche angesiedelt, die sich über den Hauptort sowie die weiteren Ortsteile erstrecken. Darüber hinaus gibt es weitere Einrichtungen freier Gemeinden, religiösen Gemeinschaften und anderer Glaubensrichtungen. Der Neubau von kirchlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen für Religionsgemeinschaften, Standortwechsel, Schließungen oder ähnliches sind derzeit nicht geplant.

Es gibt insgesamt über 194 Vereine, Innungen und Verbände, bzw. Abteilungen der Sportvereine, in Kitzingen. Sportvereine sowie fünf freiwillige Feuerwehren (Hoheim, Hohenfeld, Repperndorf, Sickershausen, Stadt Kitzingen) bilden einen Hauptteil des Vereinslebens. Daneben sind Ortsvereine der politischen Parteien, Sozialverbände, Naturschutzvereine, Gartenbau- und weitere Hobbyvereine vertreten.

### A.3.6.5 Weitere Soziale Einrichtungen

Das im September 2015 eröffnete Stadtteilzentrum Kitzingen Siedlung ist Anlaufstelle für alle Bürgerinnen und Bürger. Das Stadtteilzentrum bietet die Möglichkeit des Austausches, der Beratung und des Lehrens oder Lernens. Zusätzlich besteht das Angebot Räume für private Veranstaltungen zu mieten. Außerdem finden im Bürgercafé, neben wechselnden Kunstausstellungen, auch regelmäßige Veranstaltungen und Gruppen zum Austausch statt.

## A.4 Beschreibung und Bewertung des Landschaftsraums

### A.4.1 Naturräume und Landschaftsgeschichte

Kitzingen liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der „Mainfränkischen Platten“ und umfasst Teile der Untereinheiten „Gauplatten im Maindreieck“ (westlicher Teil), „Mittleres Maintal“, „Steigerwaldvorland“ (nordöstlicher Teil) und „Ochsenfurter Gau“ (südöstlicher Teil). Die flachwelligen Hochflächen des Maindreiecks setzen sich als Fortsetzung des Ochsenfurter Gaues nach Norden zum Schweinfurter Becken hin fort. Die Höhen variieren von etwa 180 m ü. NN im Maintal (Ortslage Kitzingen bei 186 m ü. NN, Etwashausen 190 m ü. NN) bis etwa 310 m ü. NN auf den Anhöhen, wobei die höchsten Punkte an der Nordostgrenze des Stadtgebietes (Autobahnanschlussstelle Kitzingen) zu finden sind.

Auf der Gauhochfläche westlich des Mains zeichnet sich das Stadtgebiet durch eine vergleichsweise hohe Reliefenergie aus. In die lössbedeckte Hochfläche sind die Täler des Repperndorfer Mühlbaches, des Buchbrunner Grabens, des Eherieder Mühlbaches sowie des Sulzfelder Grabens tief eingeschnitten. Die Talhänge der Bäche und Gräben, aber auch des Mains, weisen Steilhänge auf.

In der nachfolgenden Abbildung sind die unterschiedlichen Naturräume im Stadtgebiet Kitzingen dargestellt, die jeweils einen individuellen Charakter der Landschaft in Kitzingen prägen. Die **Gäuplatten im Maindreieck** stellen eine flachwellige, fruchtbare und intensiv landwirtschaftlich genutzte Hochebene mit geringer Reliefenergie dar. Die **Mainaue** zeichnet sich durch dynamische Auenwiesen, Feuchtgebiete und naturnahe Gewässerstrukturen aus, die bedeutende Lebensräume für diverse Vogel- und Pflanzenarten bieten. Die **Maintalhänge** bestehen aus steil abfallenden Hanglagen mit thermophilen Magerrasen und hoher Biotopstrukturdichte, welche insbesondere wärmeliebende Arten fördern. Das **Steigerwaldvorland** ist eine hügelige Kulturlandschaft mit variierenden Bodenverhältnissen, dominiert von Weinbergen, Streuobstwiesen und naturnahen Landschaftselementen wie Hecken, die zur Biodiversitätsförderung beitragen.



Abb. 22: Übersicht der Naturräume im Stadtgebiet Kitzingen: Gäuplatten im Maindreieck, Mainaue, Maintalhänge, Steigerwaldvorland

#### A.4.2 Geologie und Boden

Die geologischen Verhältnisse im Stadtgebiet sind geprägt durch den großflächig durch Schichten des Unteren Keuper (aus Dolomiten, Tonsteine, Sandlagen) überlagerten Oberen Muschelkalk; dieser streicht lediglich an den steilen Hängen der tief eingeschnittenen Täler des Mains und seiner Nebengewässer östlich Hohenfeld, am Frohnberg, sowie nördlich Hoheim und östlich Etwashausen kleinräumig oberflächlich aus. Die Keuperschichten auf den Hochflächen v.a. westlich des Mains und kleinflächig bei Sickershausen und Hoheim, werden durch teils mächtige Lössauflagen überdeckt; die fruchtbaren Lösslehme eignen sich für eine intensive ackerbauliche Nutzung. Die Flussande auf den östlichen Mainterrassen sind ebenso wie die Flugsande der Verebnungsflächen überwiegend durch intensiven Gemüseanbau genutzt. Größere zusammenhängenden Flugsandflächen nordöstlich sind von Kiefernwald bestockt (Klosterforst). (vgl. Anhang F3. Themenkarte: Boden und Geologie)

Aus den geologischen Schichtverhältnissen und der Topographie resultieren kleinräumig unterschiedliche Standorte: anmoorige Böden in Senken sowie Mainkiese und -sande auf den Mainterrassen in Etwashausen, der Altstadt, im Bahnhofsviertel und im Hafengebiet.

Östlich des Mains überwiegen im Süden Braunerden; in feuchten und trockenen Bereichen treten stark pseudovergleyte Böden und Podsole auf. Pflügen kann Kalkbraunerden oder Pararendzinen freilegen, wenn der kalkhaltige Untergrund erreicht wird.

Im Norden finden sich mächtige pleistozäne Deckschichten mit sandigen, teils podsolierten Braunerden. Pseudogleye entstehen bei stauendem Untergrund unter dünnen Deckschichten älterer Mainablagerungen; auf Dünen liegen schwach entwickelte Podsole.

In den Talbereichen herrscht eine große Vielfalt an Nassböden, vor allem Gleye, teils mit Pseudovergleyung.

Westlich des Mains dominieren Lössböden mit tiefgründigen, fruchtbaren Parabraunerden. In Nebentälern auf Unterem Keuper kommen Braunerden bis Rendzinen vor; an steilen Hängen südlich Hohenfelds erscheinen – ohne Lössüberdeckung – flach- bis mittelgründige Kalkböden auf Muschelkalk.

Die Parabraunerden auf Löss zählen zu den fruchtbarsten Böden Mitteleuropas, sind jedoch stark erosionsanfällig. Langjährige intensive Nutzung hat vielerorts das Bodenprofil degradiert und Lösskindel freigelegt.

Seltene Moorfolgeböden im Klosterforst bestehen aus organischem Material mit hoher Wasserspeicherfähigkeit; sie sind ökologisch wertvoll und empfindlich, da sie als bedeutende Kohlenstoffspeicher wirken.

### **Ertragsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen und Erosionsgefährdung:**

Die Bewertung der Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden erfolgt auf Grundlage der Bodenschätzung. Die Bodenschätzung ist ein integraler Bestandteil des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS), der Informationen zu Kulturarten, Klassen, Wertzahlen, Ertragsmesszahlen, Jahreszahlen und anderen Besonderheiten landwirtschaftlicher Flächen umfasst

Tabelle 1: Bewertung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit (Quelle: BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 2003; Anpassung an Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

| Acker-/Grünlandzahlen | Bewertung der Ertragsfähigkeit |
|-----------------------|--------------------------------|
| >70                   | sehr hoch                      |
| 56 - 70               | hoch                           |

|                |             |
|----------------|-------------|
| <b>39 - 55</b> | mittel      |
| <b>24 - 38</b> | gering      |
| <b>&lt;23</b>  | sehr gering |

Die Böden im Stadtgebiet von Kitzingen sind überwiegend durch eine mittlere landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit mit Acker-/Grünlandzahl von 50/40 gekennzeichnet. Böden mit einer hohen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit (Acker-/Grünlandzahl 56 – 84) beschränken sich fast ausschließlich auf den lössbedeckten Hochflächen des Maindreiecks im westlichen Teil des Stadtgebiets. Böden sehr hoher Ertragsfähigkeit mit Acker- und Grünlandzahlen > 70 sind innerhalb des Stadtgebietes ausschließlich westlich des Mains zu finden.

Vor allem die Bodenbeschaffenheit im Osten und Nordosten des Stadtgebiets prädestiniert diesen Bereich für den Gemüseanbau, die von den spezifischen Eigenschaften des sandigen Bodens profitieren.

Flächen mit hohem Retentionspotenzial wurden auf Basis der Bodenübersichtskarte des LfU identifiziert (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Bodenübersichtskarte von Bayern, Maßstab 1:25.000).

Die Schutzfunktion des Bodens gegenüber dem Grundwasser hängt maßgeblich von seiner Durchlässigkeit, Sorptionskapazität und Mächtigkeit ab. Böden mit hohem Feinanteil, geringer Wasserleitfähigkeit und guter Rückhaltefähigkeit bieten einen effektiven Schutz, während sandige, durchlässige Böden das Grundwasser nur unzureichend vor Schadstoffeinträgen bewahren.

Pelosole, Pseudogleye und Braunerden aus Löss weisen aufgrund ihrer ton- bzw. schluffreichen Substrate eine gute bis sehr gute Schutzfunktion auf. Sie besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit und wirken als effektive Filter- und Pufferzonen. Diese befinden sich im Stadtgebiet überwiegend im Westen auf den Hochflächen. Parabraunerden und Braunerden aus Geschiebelehm zeigen aufgrund mittlerer Durchlässigkeit und begrenzter Rückhaltekapazität eine eher mäßige Schutzwirkung. Auch Gleyböden verfügen meist nur über eingeschränkte Schutzfunktion, da das Grundwasser häufig nahe an der Oberfläche ansteht und die Filterstrecke entsprechend gering ist.

Besonders Erosionsgefährdete Standorte finden sich an den steileren Hanglagen. Ackerflächen ohne Pflanzendecke weisen ebenfalls ein erhöhtes Erosionsrisiko auf. Der einzige **Bodenschutzwald** im Stadtgebiet befindet sich nördlich der ehemaligen Kaserne, des heutigen Innoparks. Diese Bodenschutzwaldgebiete haben das Ziel die besonders erosionsgefährdeten Standorte, sowie benachbarte Flächen durch dauerhafte Bodenbedeckung und Sicherung des Waldbestandes vor Hangrutschungen und Auswaschungen durch Wasser und Wind zu schützen (vgl. Kapitel 4.3 Wasser).

### **Bodendenkmäler, kulturgeschichtliche Bedeutung, Schutzgebiete:**

Im gesamten Stadtgebiet sind zahlreiche Bodendenkmäler die gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG geschützt sind. Die archäologischen Befunde umfassen einen nachqualifizierten Bestattungsplatz mit Grabhügeln aus vorgeschichtlicher Zeit sowie Siedlungen der frühen Latène- und Hallstattzeit. Zudem wurden Flachgräber aus neolithischer Zeit sowie Befunde aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit im Bereich der Friedhofskirche von Kitzingen-Hohenfeld dokumentiert.

Weitere nachqualifizierte Funde umfassen Siedlungen der Linearbandkeramik und der Michelsberger Kultur, des Mittelneolithikums sowie Grabenwerke des Jung- bis Spätneolithikums. Zudem wurden Brandgräber aus der Hallstattzeit, eine weitere Siedlung des Mittelneolithikums und eine Siedlung der Urnenfelderzeit aufgenommen.

### **Nutzbare Ablagerungen, Bodenschätze**

Gemäß Regionalplan Würzburg (2) ist eine Fläche entlang des Mains in der Nähe von Hohenfeld als Vorbehaltsfläche für Bodenschätze dargestellt (SD/KS18 Vorbehaltsgebiet Bodenschätze - Sand/Kies Südwestlich Hohenfeld). Abgesehen von dieser Fläche sind keine weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für Bodenschätze innerhalb des Stadtgebiets ausgewiesen.

### **Konflikte / Vorbelastungen:**

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Stadtgebiet sind größtenteils durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungsentwicklung und Verkehr überprägt und in ihrer natürlichen Bodenfunktion beeinträchtigt. Dabei bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes durch Versiegelung und Verdichtung insbesondere in den Siedlungsbereichen sowie durch Versiegelung und den Eintrag von Schadstoffen im Bereich der Verkehrswege.

Veränderungen des Bodengefüges und der natürlichen Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung, Entwässerung sowie den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen sind in den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen im gesamten Stadtgebiet (Ackerflächen) anzunehmen.

Durch Niederschlagswasser ist das Erosionsrisiko vor allem im Westen des Stadtgebiets und in den Bereichen mit bewegter Topographie am höchsten. Deutlich geringere Risiken bestehen an flacheren Standorten im Osten und hohem Waldanteil. Im Stadtgebiet Kitzingen besteht, insbesondere auf ehemals militärisch genutzten Flächen wie dem ehemaligen US-Truppenübungsplatz und Flugfeld 'Harvey Barracks', ein potenzielles Altlastenrisiko durch Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Treibstoffen, Lösungsmitteln und Kampfmittelrückständen; hierzu wird auf das Kapitel Altlasten (A.2.10) verwiesen.

### **Zusammenfassende Bewertung:**

Es ergeben sich folgende Schwerpunkte für den Schutz, die Pflege und Entwicklung der natürlichen Bodenfunktionen:

- Erhalt ertragreicher landwirtschaftlicher Flächen
- Erhalt der Böden mit hoher Puffer- und Filterfunktion für Grund- und Oberflächenwasser
- Schutz von Flächen mit erhöhter Bodenerosionsgefährdung
- Grünlandnutzungen in Böden mit hohem Grundwasserstand bzw. Staunässe (feuchte Tallagen)
- Schutz teils bewaldeter, sandiger Gebiete im Norden und Osten mit hoher Bedeutung als Lebensraum und Standort für natürliche Vegetation (besondere Standortfaktoren: Sandmagerrasen)
- Erhaltung und Schutz von Bodendenkmälern
- Prüfung und ggf. Sanierung von Altlasten

#### **A.4.3 Wasser**

Das Stadtgebiet Kitzingen gehört hydrogeologisch zum Fränkischen Keupergebiet, einem Trockengebiet mit begrenzten natürlichen Wassergewinnungsmöglichkeiten. Bedingt durch geringe Jahresniederschläge, eine hohe Verdunstungsrate sowie überwiegend gering durchlässiger Deckschichten ist die Grundwasserneubildungsrate in dieser Region sehr niedrig (durchschnittlich 3,5 l/km<sup>2</sup>). Hauptgrundwasserleiter ist der Obere Muschelkalk, der zusammen mit dem Mittleren Muschelkalk ein Grundwasserstockwerk bildet. Die maßgebliche grundwasserführende Schicht liegt im Stadtgebiet in einer Tiefe von ca. 60 m unter Gelände. Der Werksandstein des Unteren Keupers weist hingegen nur eine geringe Grundwasserführung auf. Im Gegensatz zu diesen Festgesteinsgrundwasserleitern bilden die Talsande und -kiese der Mainablagerungen Porengrundwasserleiter. In den Tälern ist die grundwasserführende Schicht, je nach schützender Deckschicht, unterschiedlich stark vor Schad- oder Nährstoffeinträgen geschützt.

#### **Trinkwasser:**

Im Stadtgebiet Kitzingen sind mehrere Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen. Ziel ist es, das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen und die lokalen Grundwasservorräte als Beitrag für eine ausreichende Trinkwasserversorgung zu sichern. Dabei spielen insbesondere die Trinkwasserschutzgebiete entlang des Mains, wie an der Mainstockheimer Straße und Brunnen Tännig C, sowie südlich davon im Waldgebiet „In der Klinge“ eine wichtige Rolle.

## Oberflächengewässer:

Der Main stellt das prägende Fließgewässer des Naturraums dar (Gewässer 1. Ordnung). Er durchfließt das Stadtgebiet von Nordwesten von Schwarzach/Main nach Süden in Richtung Marktbreit.

Zudem wird das Stadtgebiet von Kitzingen von den Nebengewässern des Mains durchzogen: Von Osten fließen dem Main die Gewässer 3. Ordnung Sickersbach, Rödelbach, Bimbach und Rodenbach zu, während der Eherieder Mühlbach und dem Repperndorfer Mühlbach die Niederschläge von der Hochfläche von Westen in den Main entwässern.

Im Rahmen der Gewässerstrukturkartierung 2017 wurden die Fließgewässer hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades in einer siebenstufigen Skala: von Stufe 1 - unverändert, bis Stufe 7 - vollständig verändert. Dabei wurden auch bauliche Maßnahmen am Gewässer erfasst, wie Verrohrungen, Sohlbauwerke etc., die sich nachteilig auf die Durchgängigkeit und ökologische Funktionsfähigkeit der Fließgewässer auswirken (vgl. Anhang F.3 Themenkarte Wasser). Die Oberflächengewässer östlich des Mains zeichnen sich durch geringere Veränderungen als der Repperndorfer und Eherieder Mühlbach im Westen aus. Grund hierfür ist u.a. die bewegte Topographie.

Derzeit wird im Rahmen des **Sturzflutenrisikomanagements** eine Gefahrenkarte erarbeitet, die - auf computergestützte Simulationen basierend - dazu dient, potenziell überflutete Bereiche im Fall von Starkregenereignissen räumlich hinreichend konkret abzubilden, Gefährdungsbereiche zu identifizieren und ermöglicht, geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Aktuell liegt ein Arbeitsstand des Risikomanagementplans vor.

## Wassersensible Bereiche

Als wassersensible Bereiche im Stadtgebiet Kitzingen gelten die natürlichen Auebereiche des Mains und seiner zufließenden Bäche, die zeitweise hohe Grundwasserstände aufweisen oder häufig von Überflutungen betroffen sind. Auch weitere Bereiche am Sulzfelder Graben, im Buchbrunner Tal oder südlich von Hohenfeld werden als wassersensibel bewertet. Die Abgrenzungen liegen im Maßstab 1:25.000 vor und können als Anhaltspunkte für das Gefährdungsrisiko im Hochwasserfall dienen.

## Konflikte / Vorbelastungen

Als potenzielle Vorbelastungen des Wasserhaushalts im Stadtgebiet Kitzingen sind zu nennen:

- Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen sowie Ablagerungen und Stoffeinträge aus militärischer, industrieller und gewerblicher Nutzung, die das Grundwasser und oberirdische Gewässer beeinträchtigen können

- Nährstoffeinträge aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in den Grundwasserhaushalt
- Verringerte Grundwasserneubildung im Bereich versiegelter Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Reduziertes Retentionsvermögen in der Fläche mit zunehmendem oberflächigem Abfluss von Niederschlagswasser

Vorbelastungen der Oberflächengewässer im Stadtgebiet Kitzingen ergeben sich insbesondere durch:

- bauliche Eingriffe und Veränderungen am Gewässerlauf bzw. in den Auebereichen, etwa durch den Mainausbau, Schleusenbauwerke und ähnliche Maßnahmen
- intensive Freizeit- und Erholungsnutzung auf dem Main sowie in den Uferbereichen
- intensive landwirtschaftliche Nutzung in Auebereichen
- bauliche Veränderungen, Sohlverbau und Anpassungen des Fließquerschnitts an Gewässern 3. Ordnung, insbesondere am Eherieder und am Repperndorfer Mühlbach

### **Zusammenfassende Bewertung:**

Aus der Bestandsanalyse lassen sich folgende Erfordernisse ableiten:

- Schutz und Erhalt der bedeutenden Trinkwasserschutzgebiete
- Freihalten der Überschwemmungsgebiete und Auen von Bebauung
- Sanierung von Altlasten zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Wasser
- Vermeidung von Auswaschungen in das Grundwasser
- Gewässerrenaturierung und Wiederherstellung naturnaher Gewässerstrukturen
- Stärkung der linearen Vernetzungsfunktion der Gewässer und Auen
- Reduzierung von Hochwasser- und Sturzflutenrisiken durch die Schaffung zusätzlicher Retentionsflächen; vorrangige Umsetzung der Maßnahmen aus dem Sturzflutenrisikomanagementplan

#### A.4.4 Klima/ Luft

Die Mainfränkischen Platten gehören zu den **niederschlagsärmsten und zugleich wärmsten** Regionen Bayerns. Ursache ist ihre Lage im Lee von Spessart und Rhön. Die aktuelle mittlere Jahresniederschlagssumme beträgt lediglich rund 550 bis 650 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt inzwischen deutlich über 9 °C und zeigt infolge des Klimawandels einen ansteigenden Trend: Seit Mitte des 20. Jahrhunderts ist die durchschnittliche Temperatur in Unterfranken bereits um etwa 1,8 °C gestiegen. Während der Vegetationsperiode ist die Wasserbilanz aufgrund geringer Niederschläge, hoher Verdunstung und steigender Temperaturen besonders angespannt. In dieser Zeit beträgt die mittlere Temperatur rund 15–16 °C, während die Niederschläge häufig unter 200 mm liegen. Etwa 20 % der Tage im Jahr sind durch Inversionswetterlagen gekennzeichnet, die insbesondere in windarmen Strahlungsnächten zur Ausbildung stabiler, luftstagnierender Schichten führen. Dies begünstigt die Akkumulation von Schadstoffen sowie eine erhöhte nächtliche Wärmebelastung in den Siedlungsräumen v.a. in dicht bebauten, kaum durchlüfteten Siedlungsräumen.

Im Stadtgebiet Kitzingen wird der **Luftaustausch** maßgeblich durch das Maintal geprägt, das als Hauptdurchlüftungsachsen in Nord-Süd-Richtung wirkt. Ergänzend leiten die Seitentäler Kalt- und Frischluftströme aus den Kaltluftentstehungsgebieten der offenen Landwirtschaftsflächen und aus den umliegenden Waldgebieten den Siedlungsbereichen zu. Die Wälder des Stadtgebietes - wie "Klosterforst" und "Tännig" östlich des Mains sowie das Waldgebiet Nonnenholz und Klingwald im Westen, spielen daher eine herausragende Rolle für den natürlichen Klimaschutz und die klimatischen Ausgleichs- und Entlastungsfunktionen für die dicht bebauten Siedlungsräumen. Auch sonstige Gehölzbestände, Streuobstwiesen, Grün- und Freiflächen wirken als Kohlenstoffsinken, binden Kohlenstoff und tragen auch kleinräumig zu klimatischem und lufthygienischem Ausgleich bei.

Von besonderer Bedeutung für die **CO<sub>2</sub>-Speicherung** sind wechselfeuchte bis nasse Talstandorte mit Böden wie Gley, Pseudogley, Anmoor und Moorfolgeböden (Gley-Moore) welche überwiegend im Main- und den Nebentälern vorzufinden sind. Baum- und Gehölzbestände im Umfeld der Siedlungsbereiche, durchgrünte Wohngebiete und innerstädtische Grünflächen übernehmen zentrale Funktionen für das Stadtklima. Insbesondere in verdichteten, durch sommerliche Überhitzung belasteten Siedlungsbereichen der Kitzinger Altstadt oder den stark versiegelten Gewerbegebieten, wirken Grünflächen und Grünstrukturen temperatúrausgleichend. Sie tragen durch Beschattung und Verdunstungskälte zu Kühlungseffekten, als Schadstofffilter zur Verbesserung der Luftqualität bei und erhöhen damit die Aufenthaltsqualität im Freien.

Als Gradmesser für das **Überhitzungsrisiko** in den Siedlungsräumen (Hitzeinseleffekt) gilt der Versiegelungs- und Überbauungsgrad; für das Stadtgebiet Kitzingen wird dieser hilfsweise aus der nach der jeweiligen Nutzungsart zulässigen Grundflächenzahl

(GRZ, § 17 BauNVO) für die einzelnen Siedlungsbereiche abgeleitet und in 4 Stufen bewertet. Demnach liegen die Teilräume, die besonders anfällig für Hitzebelastungen sind, im Stadtgebiet erwartungsgemäß im Bereich Altstadt und in den großflächig versiegelten Gewerbe- und Industriegebieten im Osten und Norden (vgl. Anhang F3 Themenkarte Klima). Gut durchgrünte Wohnbaugebiete v.a. an den Siedlungsrändern weisen ein vergleichsweise niedriges Überwärmungsrisiko auf.

Entscheidend für die **Klimaresilienz** der Siedlungsräume ist die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der klimatisch ausgleichend wirkenden Freiräume und Grünflächen im Stadtgebiet, so wie deren Vernetzung untereinander. Von besonderer Bedeutung kommt in Kitzingen dabei den großzügigen und zusammenhängenden Grünflächen entlang des Mains zu. Als Bewertungskriterien werden zudem Grünvolumen und Baumüberdeckung im Stadtgebiet herangezogen (vgl. Kapitel 4.8 Grün- und Freiflächen).

### **Konflikte / Vorbelastungen;**

Stadtklimatisch prägend sind geringe Luftbewegung in Tallagen, häufige Inversionswetterlagen und ausgeprägte Hitzeinseleffekt in dicht bebauten, versiegelten Bereichen – vor allem großflächig versiegelte, kaum begrünte Altstadtbereiche, Gewerbeflächen, Parkplätze. Frisch- und Kaltluftströme aus dem Maintal und angrenzenden Seitentälern sind für die Durchlüftung wesentlich, werden jedoch durch Versiegelung und bauliche Barrieren zunehmend beeinträchtigt. Verkehrsachsen und Industrieanlagen wirken als zusätzliche Luftschadstoffquellen.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Im Hinblick auf klimatische Ausgleichsfunktionen und eine klimaresiliente Stadtentwicklung lassen sich für Kitzingen folgende Schwerpunkte benennen:

- hohe klimatische Bedeutung der Wälder: Bestandssicherung und Stabilisierung, Förderung klimawirksamer Böden
- Kaltluftentstehungsgebiete des Offenlandes
- Talräume als wichtige Frisch- und Kaltluftleitbahnen, lokalen Luftaustausch sicherstellen
- bedeutende klimatische Ausgleichsfunktion innerörtlicher Grünflächen und Grünbestände: Erhalt, Entwicklung und Vernetzung von innerstädtischen Grün- und Freiflächen
- Erhalt des Baumbestands in den Siedlungsbereichen
- Erhöhung des Grünvolumens in hochversiegelten Stadt- und Straßenräumen, Optimierung der Baumstandorte
- Reduzierung lokaler verkehrsbedingter Emissionsbelastungen, v.a. in den Siedlungsräumen und in den lokalen Luftaustauschbahnen

## A.4.5 Pflanzen- und Tierwelt

### Potenzielle natürliche Vegetation (PNV)

Die „potenzielle natürliche Vegetation“ (**PNV**) beschreibt die Pflanzenzusammensetzung, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen entwickeln würde. Allerdings bildet die PNV die aktuellen klimatischen Veränderungen nicht ab; der zugrunde liegenden Artenzusammensetzung liegen Jahresdurchschnittstemperaturen zu Grunde, die angesichts des voranschreitenden Klimawandels nicht mehr zutreffend sind. Die Endstadien der Vegetationsentwicklung nach dem Aufhören menschlicher Einflussnahme sind heute in Mitteleuropa, bis auf kleinflächige Extremstandorte, durch verschiedene Waldgesellschaften repräsentiert. Diese können den jeweils, durch menschliche Nutzung bedingten, Pflanzengesellschaften als sogenannte naturnahe „Ersatzgesellschaften“ zugeordnet werden (z. B. Halbtrockenrasen auf Kalk als Ersatzgesellschaft für Buchenwald auf Kalk).

Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation ermöglicht es, die vorhandenen Vegetations- und Biotoptypen nach ihrem Grad an Naturnähe zu bewerten und darauf aufbauend Konzepte zur Pflege und Neuschaffung von Biotopen zu entwickeln.

Die natürliche Vegetationsdecke im Stadtgebiet würde sich demnach ausfolgenden Pflanzengesellschaften zusammensetzen:

Die natürliche Vegetationsdecke im Stadtgebiet setzt sich aus folgenden Pflanzengesellschaften zusammen:

- Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald, teils im Komplex mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald, vor allem im äußersten Westen sowie südlich von Sickershausen.
- Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald, überwiegend östlich des Mains bis Repperndorf sowie in den Bereichen parallel zum Main in südlicher Richtung von Etwashausen bis Hohenfeld.
- Flatterulmen-Stieleichen-Auenwald, zentral im Maintal entlang des Mains, teilweise im Komplex mit Flatterulmen-Hainbuchenwald.
- Flattergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald im Bereich des Klosterwals und in Richtung Albertshofen.
- Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald in den flachen Bereichen zwischen Etwashausen und Großlangheim.

Die **reale Vegetation** im Stadtgebiet setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Vegetationstypen zusammen, die durch frühere und aktuelle Nutzungsformen und -intensitäten bestimmt wird:

## Waldgebiete

Auf sandigen Böden wie im „Albertshofener Tannig“ dominiert in der Baumschicht die Kiefer, während am Rand bei ausreichend Sonneneinstrahlung Halbtrockenrasen auf nährstoffarmen Standorten ausgebildet sind. Im „Sendelbachholz“ sowie im „Hegholz mit Marktsteffer Tannig“ tritt neben heimischen Baumarten auch die teilweise dominante Robinie auf. Das „Giltholz“ zeichnet sich durch feuchtere und nährstoffreichere Standorte aus und ist von Edellaubholzarten wie Winterlinde und Ulme geprägt; der Unterwuchs ist dicht und besteht unter anderem aus Weißdorn und Feldahorn. Der „Klosterforst“ zeigt ein heterogenes Bild mit standortgerechtem Laubholzanteil in einigen Bereichen sowie nadelholzreichen Abschnitten.

Naturnahe Waldränder sind häufig kaum oder nur unzureichend ausgeprägt, da Wegeführungen meist bis an die Waldränder heranreichen. Bestehende Säume sind durch Nährstoffeinträge aus den umliegenden Ackerflächen; so herrschen einige wenige nährstoffliebende Arten vor (z. B. flächige Dominanz von Brennnessel).

## Hecken und Feldgehölz

Hecken und Feldgehölze in den vorwiegend ackerbaulich genutzten Mainfränkischen Platten haben sich größtenteils spontan auf Brachflächen entwickelt oder wurden gezielt als Windschutz im Rahmen von Flurneuordnungsverfahren angelegt. Sie gehören überwiegend zum Liguster-Schlehen-Gebüsch (*Pruno-Ligustretum*), das auf trocken-warmes Klima sowie kalkreiche, basenreiche Böden mit relativ hohem pH-Wert hinweist. Typische Arten sind Schlehe, Rose und Weißdorn.

Nach der Bayerischen Biotopkartierung im Landkreis Kitzingen (LfU, Datenstand 2024) sind Liguster-Schlehen-Hecken besonders an den südexponierten Hängen der Bachtäler westlich von Kitzingen und Repperndorf verbreitet.

Hecken nördlich des Klingenwaldes sowie einzelne Feldgehölze westlich von Kitzingen und südwestlich von Repperndorf zeichnen sich durch eine Dominanz großer Baumarten wie Eiche, Esche und Ahorn aus. In der Krautschicht finden sich sowohl Waldbodenflora-Arten als auch Ruderalflora, was auf eine enge Verzahnung mit angrenzenden Wäldern hinweist.

## Streuobstbestände

Die einst charakteristischen Obstbaumreihen und -bestände in der Feldflur, welche landschaftsbildprägend wären, sind weitgehend verschwunden. Dies ist vor allem auf die Flurbereinigung zurückzuführen, die durch Zusammenlegung von landwirtschaftlichen Flurstücken, den Wegfall von Grenzstreifen und die Entfernung von kleinen landwirtschaftlich nicht genutzten Flächen („Zwickel“) zurückzuführen ist.

Im Bereich südlich von Hohenfeld und Sickershausen, insbesondere im Kontext des Naturschutzgebiets Marktsteffer Tannig, sind jedoch wertvolle Restbestände und

sogar Neuanpflanzungen von Streuobstwiesen zu verzeichnen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, zumindest teilweise die einstige Vielfalt und ökologische Bedeutung der Streuobstbestände in der Region zu bewahren oder wiederherzustellen.

### Hecken-Grünland-Obstwiesen-Komplex

Im Stadtgebiet Kitzingen gibt es topographisch bedingt mehrere Bereiche mit hoher Dichte naturnaher Vegetationsstrukturen. Diese kleinteiligen Komplexe aus hangparallelen Hecken, extensiv genutzten Grünlandflächen (Wiesen, Weiden, Altgrasbestände) sowie teils verbuschten Weinbergen und Streuobstwiesen liegen überwiegend in steilen Hanglagen, die für eine intensivere Nutzung ungeeignet sind.

Vor allem an südwestexponierten Talhängen und entlang der Bahndämme bei Kitzingen finden sich vielfältige Hecken-Magerwiesen-Komplexe mit Grünland, Obstgehölzen und teils kleingartenähnlichen Strukturen, beispielsweise am Repperndorfer Mühlbach, Buchbrunnberg, Frohnberg, Sickerbach sowie zwischen Kitzingen und Sickershausen.

### Feuchtlebensräume und gewässerbegleitende Vegetation

Entlang der Nebengewässer des Mains sowie in deren Quell- und Tallagen kommen verschiedene feuchte Biotoptypen vor. Am renaturierten Abschnitt des Bimbaches zwischen Gemarkungsgrenze und Staatsstraße 2272 entstand durch Ausgleichsmaßnahmen ein vielfältiges Mosaik aus gewässergeprägten Vegetations- und Biotopkomplexen mit wertvollem Feuchtlebensraum. Im Klosterforst sowie an Hanglagen nördlich von Repperndorf und südlich der Eherieder Mühle finden sich kleinräumige, vernässte Gehölzbestände aus Erle, Esche und Birke. Nördlich von Kitzingen ist der Mainuferbereich von einer gut ausgeprägten Ufervegetation mit gewässerbegleitenden Gehölzen geprägt.

### Trocken- und Sandmagerrasen

Aufgrund ihrer hohen standörtlichen Anforderungen, ihrer Seltenheit und Artenvielfalt stellen die Trocken- und Sandmagerrasen im Stadtgebiet besonders schutzwürdige Lebensraumkomplexe dar. Ein zentraler Schwerpunkt liegt dabei im Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes, der als FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ (6227-372) Bestandteil des europäischen Natura-2000-Netz. Durch die extensive Nutzung konnte sich hier ein strukturreicher Mosaikkomplex aus Offenboden, Trockenrasen und Sukzessionsflächen entwickeln, der auch als Lebensraum für Reptilien und bodenbrütende Vogelarten von erheblicher Bedeutung ist.

### **Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt**

Anhand der Biotop- und Nutzungstypen (überschlägige Einordnung nach Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) für das Schutzgut Arten und Lebensräume) werden diese hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für

Pflanzen und Tiere bewertet und in Anlehnung an die Biotopwerteliste BayKompV in einer 4-stufigen Skala zugeordnet (vgl. Anhang F3 Themenkarte Arten und Lebensräume).

#### Lebensräume mit sehr hoher Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt

Zu dieser Kategorie zählen Flächen mit herausragender naturschutzfachlicher Relevanz, die insbesondere durch ihren Schutzstatus, ihre strukturelle Qualität sowie ihre Funktion im Biotopverbund gekennzeichnet sind. Hierzu gehören:

- gesetzlich gesicherte Naturschutzgebiete,
- gemäß Waldfunktionskartierung ausgewiesene „Wälder mit besonderer Bedeutung als Lebensraum sowie
- lineare Gehölzstrukturen mit Biotopverbundfunktion

Diese befinden sich im Naturschutzgebiet Marktsteffer Tännig und in dem Waldgebiet Tännig bei Albertshofen.

#### Lebensräume mit hoher Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt

konzentrieren diese sich im Stadtgebiet im Wesentlichen auf den Klosterforst, den Main und dessen Nebenflüsse, sowie den Waldgebieten südlich von Sickerhausen und Hohenfeld. Diese Flächen weisen eine hohe ökologische Qualität auf, bieten bedeutende Rückzugsräume für zahlreiche Arten und erfüllen wichtige Funktionen im regionalen Biotopverbund. Dazu gehören:

- amtlich kartierte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG,
- Wiesenbrütergebiete,
- FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat) gemäß Richtlinie 92/43/EWG,
- Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 2009/147/EG,
- strukturreiche Feuchtf Flächen und Streuobstbestände,
- Laubwaldgebiete

#### Lebensräume mit mittlerer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt

besitzen eine moderate Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie können lokal wichtige Trittsteinbiotope darstellen oder ein gewisses Potenzial zur ökologischen Aufwertung bieten. Überwiegend befinden sich diese Flächen im Stadtgebiet Kitzingen im westlich gelegenen Klingenwald und Umgebung, sowie in der Nähe von Sickerhausen und auf dem Flugplatz Kitzingen. Außerdem zählen die Weinberge bei Repperndorf, in Richtung Buchbrunn oder im Maintal zu diesen Flächen. Innerhalb der Siedlung zählen die zum Teil anthropogen vorbelastete, aber dennoch bedeutenden Grünflächen zu dieser Kategorie. Folgende Flächen sind Teil dieser Einstufung:

- Gehölz- und Heckenstrukturen außerhalb von Natura- 2000-Gebieten,
- Mischwälder,
- Grünflächen innerhalb und außerhalb des Siedlungsbereichs mit naturnahen Elementen,
- Weinberge oder Randstrukturen,
- Plantagen, sofern sie Habitatstrukturen bieten.

#### Lebensräume mit geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt

sind durch eine geringe Struktur- und Artenvielfalt gekennzeichnet, zumeist intensiv landwirtschaftlich oder pflegerisch genutzt. Ihre ökologische Funktion ist begrenzt, eine naturschutzfachliche Aufwertung wäre durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen möglich. Hierzu zählen:

- intensiv genutztes Grünland,
- Ackerflächen ohne strukturelle Ausstattung.

#### Nicht bewertete Flächen

Die nachfolgend aufgeführten Flächen wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Einstufung nicht berücksichtigt, da sie entweder versiegelt, baulich überprägt oder hinsichtlich ihrer Strukturarmut ohne wesentliche ökologische Relevanz sind:

- Siedlungsflächen und baulich stark überformte Bereiche,
- Verkehrsflächen (z. B. Straßen, Wege, Parkplätze),
- Gebäude und sonstige bauliche Anlagen,
- landwirtschaftliche Wege.

#### **Besondere Artenvorkommen:**

Im Stadtgebiet Kitzingen sind Schwerpunkte besonders wertvoller und geschützter Tier- und Pflanzenvorkommen vor allem in Streuobstbeständen und Sandmagerrasen zu finden, wobei Flächen wie das Schutzgebiet Flugplatz Kitzingen eine zentrale Rolle spielen. Ergänzend tragen kleinere Strukturen an Weinbergshängen – oft mit Trockenmauern, Saum- und Gehölzstreifen – zu einem wertvollen Biotopmosaik bei.

Die Offenlandarten Wiesenweihe und Feldhamster haben ihre Hauptverbreitung auf den westlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Löss-Hochflächen. Daneben kommen zahlreiche spezialisierte Feld- und Wiesenbrüter wie Grauammer, Ortolan, Heidelerche, Schafstelze, Bekassine und Neuntöter vor, die auf extensiv genutzte, strukturreiche Offenlandflächen mit niedriger Vegetation angewiesen sind.

Die Mainau in Kitzingen ist wichtiger Lebensraum für Arten feuchter Lebensräume, darunter Rohrweihe, Zwergtaucher, Bekassine und Rotschenkel. In den strukturreichen Laub- und Mischwäldern des Klosterforsts und angrenzender Bereiche finden sich u. a. Mittelspecht, Sperber und – in lichterem Waldbereichen – die Heidelerche. Linear verlaufende Gehölzstrukturen, Waldränder und Feldgehölze am Stadtrand werden u. a. von Neuntöter, Nachtigall und Ortolan genutzt, während stadtnah gelegene Parks und Gärten Arten wie Baumfalke, Sperber und Saatkrähe Lebensraum bieten.

Räumliche Hotspots mit besonders hohem naturschutzfachlichem Wert liegen in Rodenbach/Giltholz, im Klosterforst, im Umfeld des Flugplatzes Kitzingen, im Waldgebiet Richtung Albertshofen sowie in den Waldarealen südlich von Hohenfeld und Sickershausen.

### **Zusammenfassende Bewertung**

In mehreren Bereichen des Stadtgebiets wird eine hohe bis sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung festgestellt. Das Vorkommen zahlreicher geschützter und gefährdeter Arten, wie Biber, Fledermäuse, Zauneidechsen, Neuntöter, Wendehals oder Grauwammer, unterstreicht dies. Daraus lassen sich erste Erfordernisse ableiten:

- die sehr hochwertigen Flächen und schutzwürdigen Lebensräume machen mit ca. 110 ha ca. 3 % des Stadtgebietes aus. Die hochwertigen Flächen und schutzwürdigen Lebensräume machen mit ca. 1.000 ha ca. 20 % des Stadtgebietes aus. Diese sollen unbedingt erhalten werden.
- insbesondere die Schwerpunktbereiche mit hoher Bedeutung für den Lebensraum geschützter Tier- und Pflanzenarten in siedlungsnähe (z.B. Tännig Richtung Albertshofen), sie sind von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten, dauerhaft zu sichern und zu pflegen.
- Die mageren und sandigen Flächen vor allem östlich des Stadtgebiets und an den Talhängen sind weiterzuentwickeln und zu pflegen.

#### **A.4.6 Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung, kulturelles Erbe**

Das Landschaftsbild ist der visuell wahrnehmbare Eindruck einer Landschaft und bestimmt maßgeblich das subjektive Empfinden eines Raumes; für die Bewertung des Landschaftsbildes, seiner Bedeutung für das Landschaftserleben und die Eignung für die landschaftsbezogene Erholung spielen vor allem folgende Faktoren eine wesentliche Rolle:

- Vielfalt
- Strukturreichtum
- Naturnähe

- Erholungsinfrastruktur
- Zugänglichkeit der Landschaft

Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Kitzingen ist gekennzeichnet durch den Flusslauf des Main, dessen Talraum und Auebereiche sich zwischen den ausgedehnten flachwelligen überwiegend strukturarmen landwirtschaftlichen Hochflächen der Mainfränkischen Platten im Westen und den weitgehend ebenen Ausläufern des Steigerwaldvorlandes im Osten in Nord-Süd-Richtung erstreckt.

Die beidseits auf den Main zuführenden Seitentäler sind mit steilen strukturreichen Talhängen im Westen entsprechend tief in die Gäuhochfläche eingeschnitten, während Bimbach und Rödelbach von Osten die aus ausgedehnten Verebnungsflächen - teils gärtnerisch genutzt, teils bewaldet - im Übergang zum Steigerwaldvorland durchfließen.

So lassen sich aus dem Zusammenspiel von Flusslandschaften, unterschiedlich strukturreichen Hanglagen, Offenlandstrukturen und größeren und kleineren Waldflächen für das Stadtgebiet folgende landschaftliche Teilräume als Landschaftsbildeinheiten ähnlicher Ausprägung und Qualität wie folgt abgrenzen:

- Talräume und Auen
- Strukturarme und -reiche Offenlandbereiche
- Waldgebiete
- Siedlungsgrün

### **Talräume und Auen**

Der Main bildet die für Kitzingen prägende landschaftliche Struktur, die in ihren Flussauen und Uferbereichen außerhalb der Siedlungsbereiche durch feuchte Auwiesen, Altwasserbereiche, Röhrichte sowie gelegentliche Sand- und Kiesbänke. Die Talräume von Rodenbach, Bimbach, Rödelbach, Sickersbach sowie der Eherieder und Repperndorfer Mühlbach sind je landschaftsräumlichen Gegebenheiten und topografischen Verhältnissen unterschiedlich ausgeprägt und weisen sowohl steile als auch flache, strukturreichere und strukturärmere Auebereiche und Talhänge auf. In den Siedlungsbereichen sind die Talräume jedoch häufig durch Siedlungsstrukturen überprägt, was zu einer Fragmentierung der landschaftlichen Teilräume führt. Die Talhänge des Mains nördlich von Kitzingen sowie die steileren, überwiegend südwestexponierten Hanglagen bei Sickershausen, die Hangbereiche Nähe der Klinik und bei Repperndorf sind vielfach durch terrassierte Weinberge geprägt. In Verbindung mit Trockenmauern sowie strukturierenden Saum- und Gehölzstreifen bilden sie ein charakteristisches Element der Kulturlandschaft des Maintals. Diese Strukturen tragen nicht nur zur hohen landschaftsästhetischen Qualität, sondern auch zum besonderen Erholungswert der Region bei. Panoramawege entlang der Hänge bieten

beeindruckende Ausblicke. Aussichtspunkte, Weinlehrpfade und Weinwanderungen verbinden Erholung und regionaler Kultur. Gleichzeitig weisen die abwechslungsreichen Habitats an den Hängen einen hohen Erlebniswert für Naturliebhaber und landschaftsbezogene Erholung auf.

### **Strukturarme- und reiche Offenlandbereiche**

Die Offenlandbereiche prägen das Landschaftsbild im Stadtgebiet insbesondere im eher weniger strukturreichen Osten und in dem kleinteiligeren Westen des Stadtgebiets. Die strukturarmen Offenlandbereiche umfassen die ausgedehnten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und prägen die offene weit einsehbare Kulturlandschaft der Gäuhochflächen. Demgegenüber weisen die strukturreichen Offenlandbereiche im Nordosten und Südwesten eine höhere Diversität auf, geprägt durch Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Brachen und Saumstrukturen. Vor allem die strukturreichen Offenlandbereiche bieten eine höhere Attraktivität für Erholungssuchende. Sie schaffen abwechslungsreiche Erholungsräume und bereichern das Erlebnis von Wander- und Radwegen durch landschaftliche Vielfalt.

### **Waldgebiete**

Die Waldgebiete im Raum Kitzingen haben die Funktion zum einen als Erholungswald aber zum anderen prägen sie auch das Landschaftsbild. Insbesondere Waldränder und kleinere Waldinseln erhöhen durch ihre natürliche Vielfalt die visuelle Attraktivität des Landschaftsraums.

### **Siedlungsgrün**

Grün- und Freiräume sowie ortsbildprägende Grünstrukturen sowohl in der Innenstadt als auch in den Ortsteilen prägen das Stadt- und Landschaftsbild und sind für die siedlungsnaher Erholung und die Lebensqualität von entscheidender Bedeutung. Sie umfassen innstädtische Park und Grünanlagen, Gärten, durchgängige Grünzüge und Uferpromenaden entlang des Mains sowie kleinteilige Grünflächen wie Wiesen und öffentliche Plätze. Besonders die weniger dicht bebauten Gebiete wie der Stadtteil die Siedlung stechen durch einen erhöhten Grünanteil heraus. Diese Grünstrukturen schaffen wertvolle Erholungsräume in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten, sind gut erreichbar und bieten sowohl den Einwohnern als auch Besuchern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung.

### **Erschließung und Freizeitinfrastruktur**

Der Landschaftsraum wird von einem dichten Netz aus Grün-, Erd-, Schotter- sowie asphaltierten und betonierten Wirtschaftswegen erschlossen, die Wandernden und Radfahrenden vielfältigen Zugang bieten. Lokale Rundwanderwege führen u. a. entlang des Repperndorfer Mühlbaches, über den Buchbrunner Berg, durchs Maintal, den Klosterforst und das Giltholz bis zu umliegenden Orten und Naturräumen. Ergänzend ermöglichen überörtliche Routen wie der Maintalradweg, ein Rundweg über

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
Große Kreisstadt Kitzingen

Sulzfeld, Kaltensondheim und Repperndorf sowie Radwege in die Nachbargemeinden flexible Touren für Erholung und Urlaub.

Das Stadtgebiet verfügt über ein gut ausgebautes Angebot an Erholungs- und Sporteinrichtungen, das neben Rad- und Wanderwegen auch Sportplätze, Kleingärten, Frei- und Hallenbad, Trimm-Dich-Pfad, Grillplätze sowie attraktive Sitzgelegenheiten umfasst. Die meisten Anlagen sind in die Mainufer-Grünzüge integriert; weitere Standorte liegen u. a. im Sickergrund, im Stadtteilpark Siedlung, an der Florian-Geyer-Halle und in den Ortsteilen. Zugänge zum Main an der Promenade, beim Ruderverein und am Campingplatz bei Etwashausen ermöglichen zudem vielfältige Wassersportaktivitäten.

### **Konflikt /Vorbelastungen**

Im Stadtgebiet tragen lineare und punktuelle Störungen sowie bauliche Entwicklungen zu Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes und zu Verringerung der Erholungsqualität bei:

- Visuelle Vorbelastung durch Windkraftanlagen westlich von Repperndorf
- Visuelle Vorbelastung durch PV-Anlagen, primär westlich von Repperndorf
- Störung der Sichtbeziehungen in der freien Landschaft durch Stromleitungen und Mastanlagen
- Lärmbeeinträchtigung und Zerschneidungswirkungen durch den Verlauf und das Verkehrsaufkommen der Bundesstraße B8 und der Bundesautobahn BAB A3 und Bundesautobahn BAB A7
- Lärmbeeinträchtigung und Zerschneidungswirkungen durch den Verlauf der Bahnstrecke von Norden nach Süden durch das Stadtgebiet und gewerbliche Nutzungen an den Stadteingängen
- Vorbelastung durch Biogasanlagen südlich des Innoparks und in der Mainaue

### **Kulturelles Erbe**

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG sind historisch gewachsene Kulturlandschaften auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Veränderungen oder Beseitigungen von Bodendenkmälern bedürfen nach Art. 7 Abs. 1 DSchG der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörden. Im Stadtgebiet sind zahlreiche Bodendenkmäler bekannt (vgl. Kap. 3.5 und Liste der Bodendenkmäler im Anhang, Kap. E.). Überwiegend vertreten sind Siedlungen und Grabhügel/Besatzungsplätze aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit. Daneben gibt es zahlreiche mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde insbesondere im Bereich von Kirchen und ehemaligen Klöstern. Die flächenmäßig größten Bodendenkmäler befinden sich westlich und östlich von Repperndorf und im Altstadtbereich von Kitzingen, sowie nördlich der Stadt in Richtung Albertshofen.

## Zusammenfassende Bewertung

Kitzingen verfügt aufgrund seiner natürlichen Gegebenheiten über gute Voraussetzungen für landschaftsbezogene Erholung. Besonders wichtig sind die Grün- und Freiflächen entlang des Mains, die das Landschaftsbild aufwerten und als Rückzugs- und Erholungsorte dienen. Das Freizeitangebot reicht von Sportplätzen und Freibädern bis zu Kleingärten und Grillplätzen. Ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz verbindet die Stadtteile mit diesen Erholungsräumen und der umliegenden Kulturlandschaft.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung im Stadtgebiet sind:

- Waldgebiete mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung (Waldfunksionsplan) vor allem Richtung Albertshofen, im Klosterforst und im Klingwald
- Landschaftliche Vorbehaltsgebiete gemäß Regionalplan Region Würzburg (2) u.a. Teile des Klosterforsts, Albertshofer Tännig und die Mainau)
- Fernrad- und Wanderwege, insbesondere entlang des Mains
- vielfältige und strukturreiche Kulturlandschaft mit guter Erreichbarkeit/Anbindung, v.a. für Abend- und Wochenenderholung, bspw. Hohenfeld, Repperndorf, Sickerhausen sowie entlang des Mains in Kitzingen.

### A.4.6.1 Themenwege

Über 19 Stationen erstreckt sich der Lehrpfad „Weinwanderweg Kitzingen-Repperndorf“ zwischen der Alemannenstraße in Kitzingen und der Alten Reichsstraße in Repperndorf. Er bietet Informationen zur Weingeschichten der alten Weinhandelsstadt Kitzingen und gleichzeitig einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Von der Eheriedermühle lädt der Wanderweg TraumRunde Kitzingen-Sulzfeld zu einer 12 km langen Rundwanderung durch den Südwesten Kitzingens und die Gemeinde Sulzfeld ein. Im Norden zwischen dem Ortsteil Etwashausen und der Gemeinde Albertshofen befindet sich ein Trimm-Dich-Pfad, der durch eine bewaldete Fläche führt und zur Bewegung einlädt.

### A.4.7 Grün- und Freiflächen

#### Grünflächenversorgung

Die Stadt Kitzingen verfügt über ein breites Angebot an öffentlich zugänglichen Grünflächen. In Abhängigkeit von ihrer Art, Ausstattung, Lage im Siedlungsraum und ihrer Zugänglichkeit übernehmen sie wichtige Funktionen: Sie dienen der siedlungs- und wohnungsnahen Erholung, ermöglichen den Aufenthalt und sportliche Betätigung im Freien und leisten damit einen Beitrag für die Gesundheitsvorsorge der Bevölkerung.

Sie tragen vor allem durch ihren Baumbestand zur Klimaanpassung bei und fördern den innerstädtischen Biotopverbund und die Biodiversität. Diese umfassen:

- Badeplatz/Freibad (30.475,32 m<sup>2</sup>)
- Camping (1.458,35 m<sup>2</sup>)
- Dauerkleingärten (113.114,79 m<sup>2</sup>)
- Festplatz (65.672,14 m<sup>2</sup>)
- Freizeitgelände (51.968,28 m<sup>2</sup>)
- Friedhof (133.279,95 m<sup>2</sup>)
- Gartenland (64.301,95 m<sup>2</sup>)
- Parkanlagen (46.068,32 m<sup>2</sup>)
- Spielplatz (61.892,59 m<sup>2</sup>)

Innerhalb des Stadtgebiets von Kitzingen befinden sich 634.014,9 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen. Weitere 223.272,47 m<sup>2</sup> sind Sportplätze, die hierbei nicht als öffentlich zugänglich betrachtet werden, da sie nur über eine Mitgliedschaft zugänglich sind. (vgl. Anhang F3. Themenkarte: Klima)

Als Planungsrichtwert für öffentliche Grünflächen wurde, basierend auf aktuellen Erkenntnissen aus einer Literaturliste, ein Wert von 24 m<sup>2</sup> pro Einwohner festgelegt (vgl. „Stadtnatur erfassen, schützen, entwickeln: Orientierungswerte und Kenngrößen für das öffentliche Grün“, Bundesamt für Naturschutz, 2023).

Mit einer Einwohnerzahl von 22.140 im Jahr 2020 stehen in Kitzingen durchschnittlich 28,63 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche pro Person zur Verfügung, womit der Wert über dem Orientierungswert des BfN liegt. Aufgrund der ländlichen Lage und des gut ausgebauten Wegenetzes in die Außenbereiche ist zudem eine gute Anbindung an den Naherholungsbereich außerhalb des Stadtgebiets gegeben.

Für die prognostizierte Einwohnerzahl bis 2040 auf 22.900 Personen würde der durchschnittlich öffentlich zugängliche Grünflächenanteil innerhalb der Stadt auf 27,68 m<sup>2</sup> pro Einwohner sinken, bleibt jedoch weiterhin über dem empfohlenen Richtwert.

Um die o.g. Erholungsfunktionen für alle Bevölkerungsgruppen erfüllen zu können sind fußläufige Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Grün- und Freiräume mitentscheidend, ebenso wie deren Anbindung an das lokale Wegenetz und die Einbindung in das städtische Freiraumsystem. Dabei wird unterschieden in:

- Nachbarschaftsgrün, erreichbar in ca. 150 m, 4 m<sup>2</sup> / Einwohner
- Wohngebietsgrün, erreichbar in 300 m, 6 m<sup>2</sup> / Einwohner und
- Stadtteilgrün, erreichbar in 600 m, 7 m<sup>2</sup> / Einwohner.

Es zeigen sich jedoch räumliche, wohnungsnahе Versorgungsdefizite für die Bewohnerinnen und Bewohner. Besonders die Gewerbegebiete weisen ein hohes Defizit an Stadtteilgrün auf. Im Gewerbegebiet ConneKT sowie entlang der Schwarzacher Straße gibt es kaum öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen. Auch parallel zur Staatsstraße 2271 in Richtung Etwashausen besteht ein Mangel. (vgl. Anhang F3 Themenkarte: Siedlungsgrün)

Betrachtet man die Nachbarschaftsgrünversorgung, wird deutlich, dass rund um das neu gebaute Familienzentrum ein großes Defizit besteht, das jedoch durch eine große, neugeschaffene Naherholungsfreifläche ausgeglichen wird. Ebenso fallen die Altstadt, abgewandt vom Main, sowie Etwashausen in Richtung Staatsstraße 2271 und der geschlossene Bereich des Innoparks durch fehlende Grünversorgung auf. (vgl. Anhang F3 Themenkarte: Siedlungsgrün)

#### **A.4.7.1 Parkanlagen/ Grünzüge**

Im Stadtteil Etwashausen befindet sich das ehemalige Gartenschaugelände, das im Jahr 2011 im Rahmen der Kleinen Gartenschau unter dem Motto „Gartenstadt am Fluss“ gestaltet wurde. Die Freifläche verläuft entlang des Mainufers und bietet Platz für Erholung und Angebote zur Freizeitgestaltung.

Östlich des Alten Friedhofs Kitzingen findet sich der Rosengarten, ein Gedenkort zur Erinnerung an die jüdische Bewohnerschaft aus Kitzingen, die während des Nationalsozialismus ermordet wurden. Die Freifläche bietet Raum zur Erinnerung und lädt zum Verweilen ein.

Die quantitative Betrachtung der Parkanlagen und Grünzüge in Kitzingen zeigt eine deutliche räumliche Konzentration in der Nähe des Mains. Da jedoch vielfältig strukturierte landschaftliche Frei- und Erholungsräume wie Wälder, Waldränder oder Gewässerufer im Stadtgebiet aus dem Siedlungsbereich innerhalb von 10 bis 15 Gehminuten (ca. 1.000 m) erreichbar sind – und dies oftmals ohne Querung stark befahrener Hauptverkehrsstraßen –, können bestehende Defizite an Parkanlagen teilweise ausgeglichen werden. Diese Flächen dienen insbesondere auch größeren Kindern als Spiel- und (Natur-)Erlebnisräume.

#### **A.4.7.2 Spiel- und Sportanlagen**

In der Stadt Kitzingen gibt es diverse Freizeit- und Sportangebote. Im Jahr 2023 wurde beispielsweise ein Bikepark im Ortsteil Siedlung eingeweiht. Ein Skatepark steht bei der Freizeitanlage Am Bleichwasen zur Verfügung. Hier finden sich auch weitere Spiel- und Sportangebote, wie ein Basketballplatz. Mehrere Tennisplätze sind im Westen des Hauptortes entlang der Kaltensondheimer Straße verortet. Südlich davon bestehen des Weiteren ein großflächiger Golfpark sowie eine Minigolf-Anlage. Im Osten des Stadtgebietes liegt der Flugplatz des Luftsportclubs Kitzingen e.V.. Am Main gelegen befindet sich ein Hallenbad mit Sauna sowie ein zugehöriges Freibad auf der

Mondseeinsel und zudem wurden in den vergangenen Jahren, u.a. durch die Entwicklung der Mainuferbereiche im Rahmen der "Kleinen LGS" (Natur in der Stadt 2011) kontinuierlich ergänzt und aufgewertet.

Es gibt über 30 Spielplätze im Stadtgebiet, die sich über alle Ortsteile verteilen und Spielangebote für verschiedene Altersgruppen bieten. Des Weiteren gibt es 12 Sportplätze, davon mindestens einen in den Ortsteilen Repperndorf, Hohenfeld, Hoheim, Sickershausen, Etwashausen, Siedlung sowie dem Hauptort Kitzingen.

Der Richtwert für Spielplätze liegt bei 2,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner (Quelle: SCHRÖTER 2021). Aktuell sind in Kitzingen 61.892,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche vorhanden, was einem Durchschnitt von 2,79 m<sup>2</sup> pro Einwohner entspricht. Für das Jahr 2040 wird bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 22.900 ein Flächenbedarf von 57.250 m<sup>2</sup> errechnet (2,5 m<sup>2</sup> × 22.900 Einwohner). Der aktuelle Bestand an Spielplatzflächen liegt damit über dem nach SCHRÖTER (2021) ermittelten Bedarf und deckt diesen vollständig.

Bei den Berechnungen von Sportanlagen wird von einem Flächenangebot von 223.272 m<sup>2</sup> (entsprechend 10,08 m<sup>2</sup>/EW) ausgegangen, mit einem Flächenbedarf für 2040 von 68.700 m<sup>2</sup>. Mit diesem Wert wird der nach SCHRÖTER (2021) errechnete Bedarf deutlich überschritten, sodass eine vollständige Bedarfsdeckung gegeben ist.

#### A.4.7.3 Friedhöfe

Es gibt insgesamt 7 Friedhöfe im Stadtgebiet. Neben dem Alten und Neuen Friedhof im Hauptort Kitzingen bestehen die Friedhöfe Etwashausen, Hoheim, Hohenfeld, Repperndorf und Sickershausen.

Der Richtwert für Friedhöfe liegt zwischen 3,5 und 5,0 m<sup>2</sup> pro Einwohner (Quelle: Nachfrageorientierte Strategien zur Nutzung städtischer Friedhofsflächen, Martin Venne, 2010). In Kitzingen sind derzeit 133.379 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche vorhanden, was einem Durchschnitt von 6,02 m<sup>2</sup> pro Einwohner entspricht. Für das Jahr 2040 wird bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 22.900 ein Flächenbedarf von 80.150 m<sup>2</sup> errechnet (3,5 m<sup>2</sup> × 22.900 Einwohner). Der vorhandene Friedhofsflächenbestand deckt den Bedarf gemäß der Quelle somit vollständig. Zudem ermöglicht der zunehmende Wandel der Bestattungskultur mit Tendenz zu Bestattungen in weniger Fläche beanspruchenden Urnengräbern langfristig die Umstrukturierung vorhandener Friedhöfe, bspw. zu parkartigen Grünflächen, oder es können Teilflächen ggf. anderen Nutzungen zugeführt werden.

#### A.4.7.4 Zusammenfassende Bewertung

Kitzingen verfügt über ein sehr gutes Angebot an öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen, das deutlich über den empfohlenen Orientierungswerten liegt. Diese Flächen erfüllen wichtige Funktionen für Erholung, Gesundheit, Klimaanpassung, Biodiversität und den innerstädtischen Biotopverbund. Die Anbindung an Naherholungsbereiche ist durch ein gutes Wegenetz gewährleistet.

Trotz der insgesamt hohen Versorgung bestehen wohnungsnah landschaftliche Defizite in Teilen der Altstadt. Parkanlagen und Grünzüge konzentrieren sich vor allem entlang des Mains, Defizite werden jedoch teilweise durch gut erreichbare landschaftliche Freiräume wie Wälder, Waldränder oder Gewässerufer ausgeglichen.

Der Bedarf an Spielplätzen und Friedhöfen ist klar gedeckt, und die Entwicklungstendenzen bieten zusätzliche Gestaltungsspielräume, etwa durch Umnutzung von Teilflächen in parkähnliche Grünräume.

Insgesamt ist die Versorgung quantitativ sehr gut und langfristig gesichert. Handlungsbedarf besteht vor allem bei einer gleichmäßigeren räumlichen Verteilung und der Stärkung der wohnungsnahen Erreichbarkeit von Grünflächen.

## B Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen

### B.1 Gesamtkonzeption

Die Konzeption des Flächennutzungsplanes stützt sich auf zwei Pfeiler. Zum einen berücksichtigt sie ortsspezifische Entwicklungen in Kitzingen, mit denen eine intensive Auseinandersetzung in der Bestandsaufnahme und -analyse stattgefunden hat. Zum anderen werden entscheidende allgemeine Entwicklungen einbezogen, die Kitzingen wie auch andere Gemeinden betreffen. Zu den ortsspezifischen Entwicklungen zählen beispielsweise die Lage am Main und Umnutzung ehemaliger Militärstützpunkte. Im Hinblick auf allgemeine Veränderungen sind z.B. der demografische Wandel mit seinen Folgen und strukturelle Veränderungen der Arbeitswelt von besonderer Relevanz.

In Rahmen des ISEKs wurden bereits Handlungsfelder für das Stadtgebiet erarbeitet. Im Folgenden werden Leitbilder für die zukünftige Entwicklung formuliert. Zweck der Leitbilder für verschiedene Themenbereiche ist es, langfristige Ziele für die räumliche Entwicklung im Stadtgebiet, unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Trends und lokaler Rahmenbedingungen, zu formulieren.

Die Konzeption des Landschaftsplanes für Kitzingen verfolgt das Ziel, einen umsetzungsorientierten Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landschaftsraumes zu schaffen, wobei die verschiedenen Landnutzungen im Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft fortentwickelt werden sollen. Für die im Stadtgebiet ausgeprägten, charakteristischen Landschaftsräume, die sich anhand von Geologie, Geomorphologie, spezifischen Bewirtschaftungsformen und ökologischer Ausstattung als funktionale Einheiten abgrenzen lassen – einschließlich der siedlungsnahen Freiräume – werden landschaftliche Leitbilder sowie Ziele zum Schutz, zur Entwicklung und zur nachhaltigen Nutzung formuliert. Diese orientieren sich an übergeordneten Planungen und Schutzziele und leiten sich aus den bestehenden räumlichen Nutzungsansprüchen sowie den ermittelten Entwicklungsbedarfen ab.

## B.2 Leitbilder für den Siedlungsraum

### B.2.1 Siedlungsentwicklung

Die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit bildet den Rahmen für die Tätigkeiten im Bereich der Siedlungsentwicklung. Dementsprechend folgt die zukünftige Siedlungsentwicklung dem Leitgedanken Flächenneuausweisungen gering zu halten und möglichst innerhalb bebauter Gebiete zu verwirklichen. Damit wird gleichermaßen dem 30 ha – Ziel der Bundesregierung<sup>24</sup> Rechnung getragen, wie auch dem Grundsatz des BBodSchG, mit Grund und Boden möglichst schonend und sparsam umzugehen, nachgekommen.

Zu diesem Zwecke wird das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung verfolgt. Das bedeutet, Neubauflächen werden soweit möglich nur innerhalb bzw. am Rand der derzeitigen Bebauung ausgewiesen. Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung insbesondere im Bereich innerörtlicher Brachflächen forciert werden, um die Kernbereiche zu stärken und die Inanspruchnahme der freien Landschaft zu vermeiden. Ferner ist eine kompakte Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung, um beispielsweise Kosten für Infrastrukturerschließung und Versorgung möglichst gering zu halten.

#### *Innerorts*

Vor dem Hintergrund des Nachhaltigkeitsgedanken kommt der innerörtlichen Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu, um Zersiedelung zu vermeiden. Daher gilt es, die Potenziale innerhalb des Hauptortes sowie innerhalb der größeren Ortsteile zu aktivieren und ein Bewusstsein in der Bevölkerung für die Thematik zu schaffen.

- Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken
- Leerstände (um)nutzen
- Erhalt von prägender Bausubstanz und des Ortsbildes
- Bewusstseinsbildung und Information der Bevölkerung

#### *Neubauflächen*

Kann die Nachfrage nach Bauflächen nicht durch vorhandene innerörtliche Potenziale gedeckt werden, ist es von entscheidender Bedeutung, sie in die richtigen Bahnen zu lenken und Neubauflächen mit Bedacht auszuweisen.

- Zersiedelung vermeiden
- Bedarfsgerechte Ausweisung (Vermeidung von zunehmender Flächeninanspruchnahme)
- Lebenswerte und nachhaltige Quartiere entwickeln
- Sicherung einer Umsetzung der Planung

<sup>24</sup> vgl. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Weiterentwicklung 2025, S. 79; [www.deutsche-nachhaltigkeitsstrategie.de](http://www.deutsche-nachhaltigkeitsstrategie.de)

## B.2.2 Wohnen und Freizeit

### *Wohnen*

Der demografische Wandel sowie eine Diversifizierung der Lebensformen haben direkte Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum. Die Stadt Kitzingen steht vor der Herausforderung, bedarfsgerechte Angebote bereitzuhalten, die sich den wandelnden Anforderungen nachhaltig anpassen.

- Schaffung flexibler und nachhaltiger Wohnangebote
- Ausbau von barrierefreien, altersgerechten Wohnformen
- Förderung bezahlbaren Wohnraums, u.a. für junge Leute und Familien
- Kurze Wege berücksichtigen (u. Anbindung an nachhaltige Mobilitätsangebote)

### *Kultur, Freizeit und Erholung*

Die Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebote haben einen wesentlichen Einfluss auf die Lebensqualität und somit die Zukunftsfähigkeit von Kitzingen. Dabei ist ein breites und flexibles Angebot für diverse Zielgruppen und wandelnde Bedürfnisse gefragt.

- Erhalt und Ausbau bestehender Kulturangebote
- Sport- und Spielangebote in allen Ortsteilen sichern
- Freizeit- und Erholungsangebote für verschiedene Zielgruppen vorhalten, z.B. für Jugendliche, Familien und ältere Menschen
- Soziale Treffpunkte in allen Ortsteilen erhalten/ schaffen
- Vereinsleben und soziale Initiativen fördern
- Grün- und Freiräume zur Erholung auch innerorts vorhalten und stärken
- Wander- und Themenwege stärken (u.a. durch Sichtbarkeit/ Beschilderung)

## B.2.3 Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Arbeitsplätze

Bundesweite und globale Entwicklungen führen zu Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftsstruktur. Auch für Kitzingen gilt es sich gemäß dem Zeitgeist zu positionieren, um auf die sich ändernden Rahmenbedingungen angemessen reagieren zu können.

Die Stadt Kitzingen hat am 23.03.2023 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen beschlossen. Dieses bietet eine umfassende Markt- und Standortanalyse und zeigt Handlungsempfehlungen auf, mit Fokus auf eine aktive zukunfts-fähige Weiterentwicklung der Innenstadt.

### *Gewerbe, Handel, Dienstleistung*

In den vergangenen Jahren hat der interkommunale Konkurrenzkampf um Unternehmen stetig zugenommen. Außerdem drängte die Effizienzsteigerung im Einzelhandel oftmals Nahversorger hin zu größeren Verkaufsflächen an dezentralen Standorten und damit aus den Ortsmitten heraus.

Für die Entwicklung von Gewerbe, Handel und Dienstleistung sollten auch entsprechend der Ausführungen der Gesamtträumlichen Entwicklungskonzeptes Maßnahmen ergriffen werden, um die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit zu sichern und die lokale Wirtschaft zu stärken.

- Sicherung bestehender Betriebe und ihrer Standorte, auch in den Ortsteilen
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs
- Vorausschauende Planung – Ermöglichung schnellen Handelns (frühzeitige Festlegung von Strategien und Handlungsalternativen)
- Enge Abstimmung mit Gewerbetreibenden hinsichtlich Neuansiedlung oder Erweiterung
- Stärkung des Profils von Kitzingen als Industrie- und Logistikstandort
- Förderung von Kitzingen als Innovationsstandort
- Ansiedlung und Erhalt kleinteiliger, verträglicher Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen im Innenbereich (Vermeidung von Leerständen)

### *Arbeitsplätze*

- Sicherung bestehender Arbeitsstätten
- Förderung von Ausbildungsplätzen
- Förderung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen

## **B.2.4 Infrastrukturen**

Aufgrund des demografischen Wandels und seiner Folgen, sowie des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Stadt, ändern sich die Anforderungen an infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen.

### *Technische Infrastruktur*

Im Hinblick auf die technische Ausstattung sind technologische Fortschritte sowie ökologische Anforderungen für künftige Herausforderungen von Relevanz.

- Prüfung und Optimierung der Auslastung vorhandener Einrichtungen
- Gezielter und bedarfsangepasster Ausbau, speziell bei Neuausweisungen
- Ausbau und Förderung umweltschonender Energien und Energiespeicher

- Digitalisierung der Infrastruktur
- Sicherung der Verkehrsinfrastrukturen
- Ausbau des Radwegenetzes

### **Soziale Infrastruktur**

So wie der demografische Wandel zu neuen Herausforderungen im Bereich der technischen Infrastruktur führt, stellt er die Versorgung und die soziale Infrastruktur ebenfalls vor neue Aufgaben. Insbesondere der steigende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung führt zu einem angepassten Bedarf hinsichtlich der sozialen Infrastruktur und rückt lokale Versorgungsmöglichkeiten immer mehr in den Mittelpunkt.

- Prüfung und Anpassung des Angebots hinsichtlich Bedarfsgerechtigkeit
- Sicherung der Infrastruktur in den Ortsteilen (z.B. KiTa)
- Stärkung von Kitzingen als Bildungsstandort
- Sicherung der Versorgungsstruktur im Hauptort
- Sicherung und Ausbau der medizinischen Versorgung und Pflege älterer Menschen

### **B.2.5 Grün- und Freiflächen**

Der Klimawandel macht sich auch in Kitzingen von Jahr zu Jahr stärker bemerkbar. Die Grüne und Blaue Infrastruktur im Siedlungsraum kann einen wesentlichen Beitrag zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels leisten und steigt somit in seiner Relevanz zur Sicherung einer hohen Lebensqualität und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

- Beschattung durch Baumpflanzungen
- Erhalt und Entwicklung von Grünflächen
- Entsiegelung und Freihaltung von Luftleitbahnen
- Baulücken im Bereich mit niedrigem Grünanteil erwerben und zu klimaangepassten Grünflächen weiterentwickeln
- Obere Anlage östlich des Innoparks erhalten und in Richtung „In der Leisten“ entwickeln
- Einzelbaumpflanzungen im Altstadtbereich
- Offene Wasserbereiche im Altstadtbereich
- Weiterentwicklung einer Parkanlage auf der Maininsel zur Naherholung
- Eingrünung der Ortsränder
- Entsiegelung von (Verkehrs-)flächen und Schaffen von Versickerungsflächen
- potenzielle klimawirksame stadtnahe Grünflächen sichern

## B.3 Leitbilder für den Landschaftsraum

Die Landschaftsräume im Stadtgebiet von Kitzingen weisen eine hohe strukturelle und naturräumliche Vielfalt auf. Angesichts steigender Nutzungsansprüche, der Auswirkungen des Klimawandels sowie der Notwendigkeit, die biologische Vielfalt zu erhalten, verfolgt die Landschaftsplanung ein übergeordnetes Leitbild. Dieses zielt auf die Natur- und Kulturlandschaft im Stadtgebiet ab und setzt zugleich Impulse zur gezielten Aufwertung und Entwicklung von Defizitbereichen. Im Mittelpunkt stehen neben ökologischen Verbesserungen und Erhöhungen der Klimaresilienz, die Stärkung der landschaftlichen Eigenart sowie die Förderung der Erholungsfunktion.

### B.3.1 Talräume und Auen

Die Entwicklung und Sicherung der **Fließgewässer** und Auen im Stadtgebiet hat das Ziel, ihre vielfältigen ökologischen Funktionen dauerhaft zu bewahren und zu stärken. Dabei gilt es, Überschwemmungsgebiete und andere wassersensible Bereiche konsequent von Bebauung freizuhalten, um ihre **natürlichen Rückhalte- und Regenerationsfähigkeiten** zu sichern. Durch Gewässerrenaturierungen sowie die gezielte Entwicklung von Überflutungs- und Retentionsräumen in den Auebereichen soll das natürliche Rückhaltevermögen der Talräume gesteigert werden, um Sturzfluten und Hochwasser wirksam abzumildern.

Besonderes Augenmerk gilt dem Schutz von **Grund- und Trinkwasser**. In grundwasser-nahen oder für die Wasserversorgung relevanten Auestandorten ist die land- und gartenbauliche Nutzung auf ein extensives Maß zu reduzieren, um Nährstoffeinträge zu minimieren. Gleichzeitig erfüllen die dem Main zufließenden Talräume eine wichtige Funktion als Leitbahnen für die Kalt- und Frischluftversorgung der Siedlungsbereiche; sie sind daher frei von Strömungshindernissen und Barrieren zu halten.

Struktur- und artenreiche Gewässer bilden zudem zentrale Elemente des regionalen und **überörtlichen Biotopverbundes**. Bestehende Potenziale zur naturnahen Umgestaltung begradigter und strukturarmer Abschnitte sollen genutzt werden, um die ökologische Qualität der Gewässer und ihre Bedeutung als **Vernetzungsachsen** zu erhöhen. Die Aufwertung der Gewässer- und Auenstrukturen trägt nicht nur zum Natur- und Artenschutz bei, sondern bewahrt auch das charakteristische Landschaftsbild und steigert den Erholungswert der Talräume für die Bevölkerung.

### B.3.2 Talhänge

Ein besonderer Fokus an den Talhängen des Mains und seiner Nebengewässer liegt auf dem Erhalt, der Pflege und der Entwicklung typischer Hangstandorte (z. B. Weinberge), insbesondere der **Trocken- und Magerlebensräume**.

Die ökologische Bedeutung der Talhänge soll durch die Förderung artenreicher, extensiv genutzter Flächen mit standorttypischer Vegetation gestärkt werden. Zudem

wird angestrebt, die **Boden- und Standortstabilität** in erosionsgefährdeten Hanglagen durch eine angepasste, extensive und kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung, unter anderem durch Bepflanzung, langfristig zu sichern.

Die landschaftliche Eigenart und das **typische Landschaftsbild** der strukturreichen Talhänge sind zu erhalten. Ausblicke von den exponierten Hanglagen in die Talräume sowie auf die Ortsbilder der dörflich geprägten Ortsteile sollen als Anziehungspunkte in der Landschaft inszeniert und in das örtliche **Wanderwegenetz** eingebunden werden. Dies kann maßgeblich zur Steigerung der Erholungsqualität des Landschaftsraumes beitragen.

### B.3.3 Offenlandbereiche

Die ausgedehnten **offenen Ackerfluren** der Lösshochflächen im Westen und Südwesten des Stadtgebiets werden vorrangig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für die geschützten Vogelarten des Offenlandes, wie Feldlerche und Wiesenweihe, sowie für den Feldhamster stellen sie jedoch artspezifische Lebensraumkomplexe dar.

Relikte von **Hecken- und Streuobstbeständen** an den Rändern von Talmulden und Gräben sowie Saumstrukturen sind als lineare Vernetzungselemente und **Trittssteinbiotop** in der ansonsten eher ausgeräumten Agrarlandschaft zu sichern und zu ergänzen.

Zur Erhöhung der ökologischen Stabilität dieser Offenlandflächen, und der Erosion durch Wind und Wasser, wird eine angepasste Nutzung angestrebt, die sowohl den Erosionsschutz als auch die Bodenqualität unterstützt. Um vor allem bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser in der Fläche zurückzuhalten, sollten gerade an den erosionsgefährdeten Standorten **gliedernde Vegetations- und/oder Grabenstrukturen** angelegt werden. Sie dienen als Rückzugsräume für boden- und gehölzgebundene Tierarten, erhöhen die Biodiversität und erfüllen damit vielfältige ökologische Funktionen, die im Zusammenspiel von Landwirtschaft, Naturschutz und Wasserrückhaltung bzw. -speicherung einer nachhaltigen und resilienten Landwirtschaft zugutekommen.

Die **waldfreien Offenlandbereiche** der Flugsandgebiete in den Verebnungsflächen östlich des Mains stehen im Verbund mit geschützten und schutzwürdigen Sandmagerstandorten und sind zum Erhalt der spezifischen Artenvielfalt und -zusammensetzung zu schützen und durch extensive Bewirtschaftungsformen zu fördern (bspw. Beweidung FFH-Gebiet Flugplatz).

Die **Sandstandorte Richtung Albertshofen** eignen sich insbesondere für den Anbau von Sonderkulturen und den Erwerbsgartenbau und sind als charakteristische Nutzungsformen der Kulturlandschaft dauerhaft zu erhalten.

### B.3.4 Wald und Waldränder

Für die Wälder und Waldränder in Kitzingen liegt der Fokus auf der Sicherung der **zusammenhängenden Waldflächen** und der Förderung strukturreicher Waldränder, um die ökologische Vielfalt und die wertvollen Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland zu stärken. Der standortgerechte und **klimaresiliente Umbau** der Wälder durch Erhöhung des Laubbaumanteils und Verwendung standortgerechter trockenheits- und hitzeverträglicher Laubbaumarten und die Etablierung strukturreicher Waldmantelsäume als Übergangszonen zu Offenlandbereichen erhöhen die Widerstandsfähigkeit der Waldökosysteme und stärken nachhaltig ihre Funktion als Lebensraum, Klimaregulator und CO<sub>2</sub> Senke. Dies stellt langfristig auch die Erholungsfunktion der siedlungsnahen Wälder sicher.

### B.3.5 Grün und Freiflächen, Siedlungsraum

Im Stadtgebiet sollen **innerstädtische Grünflächen** dauerhaft gesichert und unterhalten werden. In den Defizitbereichen soll der Durchgrünungsgrad durch flächenhafte Erweiterung und Ergänzung und bessere **Vernetzung** vorhandener Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsraumes erhöht werden.

Durch gezielte Maßnahmen zur Erhöhung des Grünvolumens können **lokal-klimatische Ausgleichsfunktionen** optimiert und die Biodiversität von öffentlichen Grünflächen erhöht werden.

Grünflächen sollen in ein gesamtstädtisches Freiraumsystem ein und an die landschaftlichen Erholungsräume durch **Grün- und Wegeverbindungen** angebunden werden; dies erleichtert die Zugänglichkeiten und trägt zu Aufenthaltsqualität und Erholungswert bei.

## B.4 Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung

### B.4.1 Wohnen

#### B.4.1.1 Wohnbauflächenbedarf

Die Bedarfsermittlung erfolgt auf der Grundlage von zwei maßgeblichen Einflussgrößen:

##### *Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung*

Als Grundlage dienen die Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Diese rechnet die Bevölkerungs-Bestandsdaten in Bezug auf Fertilität, Mortalität, Binnen- und Außenwanderung sowie Allokationsquoten fort. Aus diesen Parametern wird der zukünftige Bedarf hinsichtlich der Bevölkerungszahl ermittelt. Die Parameter Geburtenrate (steigendes Alter der Mutter) und Sterblichkeit (steigende Lebenserwartung) sowie Außenwanderung (reduziertes Wanderungssaldo) entwickeln sich in diesem Komponentenmodell anhand realistischer Annahmen weiter.

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Kitzingen ist zunehmend, für den Landkreis Kitzingen wird auf aktuelleren Grundlagen ebenfalls ein geringes Wachstum der Bevölkerung prognostiziert. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung geht für den Landkreis Kitzingen von einem Wachstum von ca. 6,1 % zwischen 2023 und 2043 aus.

Spezifisch für die Stadt Kitzingen liegt eine Prognose für den Zeitraum 2019 bis 2039 vor. Hierbei wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 4,2 % berechnet. Daraus ergibt sich ein jährliches Wachstum von ca. 0,2 %. Bei der kommunalen Prognose sind die Bevölkerungszahlen des aktuellen Zensus von 2022 jedoch noch nicht eingerechnet, weshalb von einem etwas höheren Wachstum ausgegangen werden kann.

##### *Auflockerungsbedarf*

Neben dem Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung kann ein Auflockerungsbedarf für die Stadt einbezogen werden. Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus einem erhöhten Wohnflächenbedarf sowie der Entwicklung der Anzahl und Größe der Haushalte.

Aus der Anzahl der Wohnungen von 10.781 bei 22.751 Einwohnern (Bezugsjahr 2023) ergibt sich die durchschnittliche Belegungsdichte für Kitzingen von 2,11 Einwohner/Wohnung.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Eigene Berechnung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) (Stand: 28.11.2024)

Die demographischen Rahmendaten für die westlichen Flächenländer geben allgemein eine voraussichtliche Verringerung von 2,03 im Jahr 2017 auf etwa 1,97 Einwohner/Wohnung bis 2040 an.<sup>26</sup>

Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Zielgröße einen bundesweiten, bzw. auf die westlichen Flächenländer bezogenen Trend wiedergibt. Die Ausgangsgröße der heutigen Haushaltsgröße (2,03 für 2017) divergiert dabei jedoch vergleichsweise von den spezifischen Werten für die Stadt Kitzingen (2,11 für 2023)<sup>27</sup>.

Da sich die Stadt Kitzingen hinsichtlich der Haushaltsgröße entgegen dem landesweiten Trend entwickelte, wird für die Stadt Kitzingen kein Auflockerungsbedarf angesetzt.

### **Innenentwicklungspotenziale**

Diesem ermittelten Bedarf stehen die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in ha gegenüber. Dazu zählen insbesondere die Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB bzw. freie Bauplätze im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Leerstehende Wohnungen wurden im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Stadt Kitzingen nicht erhoben. Diese bilden weitere Innenentwicklungspotenziale, die vorrangig zu nutzen sind.

| <b>Baulandpotential für Wohnnutzung</b> | <b>Bauplätze</b> | <b>Fläche</b> |
|-----------------------------------------|------------------|---------------|
| Baulücken                               | 244              | 19,7 ha       |

Einen wesentlichen Teil der vorhandenen Potentiale stellen die vorhandenen Reservflächen in den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Diese Flächen sind Gegenstand der Planungskonzeption und werden daher dem Bauflächenbedarf als Planungsflächen gegenüber gestellt. Für die Gesamtbewertung des Baulandbedarfes sind daher die vorhandenen Baulücken zu berücksichtigen.

Um diese Potentiale wiederum zweckmäßig zu erfassen ist zunächst die Verfügbarkeit der Baulücken zu bewerten. Da die Baulücken häufig schon seit Jahren bestehen, wird von einer aktuell geringen Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer ausgegangen. Die Baulücken stellen dennoch einen wichtigen Baustein für die zukünftige Entwicklung im Zeithorizont der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung dar. Durch die langfristige Ausrichtung des Flächennutzungsplans für die nächsten 15-20 Jahre, ist dennoch davon auszugehen, dass zukünftig einige der Baulücken entwickelt werden. Somit werden 50 % der Baulücken in die Bedarfsberechnung für neue Wohnbauflächen mit einbezogen. Einige der Baulücken sind für einzelne Gebäude geeignet, andere hingegen sind großflächig und eignen sich für mehrere

<sup>26</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern 2011

<sup>27</sup> Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) (Stand: 28.11.2023)

Gebäude bzw. größere Mehrfamilienhäuser. Gleichzeitig wird aufgrund der Lage im Stadtgebiet entweder eine dichtere oder lockere Bebauung angestrebt, die sich in jedem Fall in die nähere Umgebung einfügt. Im Jahr 2023 betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße in Kitzingen pro Wohneinheit 308 m<sup>2</sup> (Wohnbaufläche + 50 % Mischbaufläche<sup>29</sup> / Anzahl an Wohnungen<sup>30</sup>). Dieser Wert wird auch für die Innenentwicklungspotenziale angesetzt. Bezogen auf die bestehenden 19,7 ha Baulücken wären auf dieser Fläche theoretisch 640 Wohnungen realisierbar. Aus den 9,9 ha anzurechnenden Baulücken ergibt sich so ein Potenzial von rund 320 Wohneinheiten.

Bei der Gegenüberstellung von Bedarf und Innenentwicklungspotentialen ist die lokale Verteilung der verfügbaren Baulücken bzw. Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Auf diesem Wege kann der Planungsflächenkonzeption die konkret zu erwartende Nachfrage gegenübergestellt werden und räumliche Entwicklungsschwerpunkte herausgearbeitet werden.

| Stadtteil          | Baulücken      | Anzurechnende Baulücken (50 %) |
|--------------------|----------------|--------------------------------|
| Kitzingen Hauptort | 12,3 ha        | 6,1 ha                         |
| Etwashausen        | 1,9 ha         | 1,0 ha                         |
| Hoheim             | 1,2 ha         | 0,6 ha                         |
| Hohenfeld          | 1,8 ha         | 0,9 ha                         |
| Repperndorf        | 0,8 ha         | 0,4 ha                         |
| Siedlung           | 0,5 ha         | 0,3 ha                         |
| Sickershausen      | 1,2 ha         | 0,6 ha                         |
| <b>Summe</b>       | <b>19,7 ha</b> | <b>9,9 ha</b>                  |

Die Innenentwicklungspotenziale sind in der Karte KT-1F-01 dargestellt.

<sup>29</sup> Daten: Tatsächliche Nutzung nach ALKIS, Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) (Stand: 25.07.2025)

<sup>30</sup> Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) (Stand: 25.07.2025)

### Bedarfsprognose für den Zeitraum bis 2040

Vor dem Hintergrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung erscheint der Berechnungsansatz des Bayerischen Landesamtes für Umwelt plausibel.<sup>31</sup> Unter Zugrundelegung einer Bevölkerungsanstiegs von etwa 0,2 % pro Jahr lässt sich für das Zieljahr 2040 folgender Wohnbaulandbedarf errechnen:

|                                                                                                                   |                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bevölkerung</b>                                                                                                | Im Jahr 2020:<br><b>22.140</b> Einwohner<br>Im Jahr 2040:<br><b>22.900</b> Einwohner<br><br>Veränderung 2020 - 2040:<br><b>+760</b> Einwohner (+3,4%) |
| <b>Wohnungsbestand</b>                                                                                            | Ausgangswert von 473 Whg./1000 EW                                                                                                                     |
| <b>Bedarf an Wohnungen</b>                                                                                        | <b>+ 359</b> Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung                                                                                                |
| <b>Innenentwicklungspotenzial</b>                                                                                 | ca. 9,9 ha Baulücken: <b>etwa 320</b> Wohneinheiten                                                                                                   |
| <b>Wohnbaulandbedarf bis 2040:</b>                                                                                | <b>+ 39 Wohnungen</b>                                                                                                                                 |
| <b>Der errechnete Bedarf kann durch die Potentiale der Innenentwicklung voraussichtlich nicht gedeckt werden.</b> |                                                                                                                                                       |

#### B.4.1.2 Bewertung der Daten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan werden die überwiegend der Wohnnutzung zuzuordnenden Gebiete als Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen, die zukünftig entwickelt werden sollen. Der Bedarf basiert auf der Bevölkerungsentwicklung und den vorhandenen Flächenpotenzialen, die in den vorherigen Kapiteln aufgeführt wurden. Ziel ist eine Vermeidung von zunehmender Flächeninanspruchnahme, die über den Bedarf hinausgeht.

Da absehbar ist, dass nur ein Teil der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in den nächsten Jahren einer Bebauung zugeführt wird, liegt ein Maßnahmenschwerpunkt in der Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale. Die meisten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, weshalb die Stadt hier nur eingeschränkte Handlungsoptionen hat. Wesentlich ist der Austausch mit den Flächeneigentümern. Ziel dabei ist die Information und Bewusstseinsbildung der Bevölkerung zu der Thematik. Die Stadt Kitzingen möchte in den nächsten Jahren vermehrt das persönliche

<sup>31</sup> vgl. Flächenmanagement-Datenbank (FMD), Bayerisches Landesamts für Umwelt, <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>

Gespräch mit den Eigentümerinnen und Eigentümern von Baulücken und Entwicklungsflächen suchen, um u.a. die Entwicklungsbereitschaft abzufragen und über Entwicklungsmöglichkeiten zu informieren. Darüber hinaus wird eine regelmäßige Abfrage der Innenentwicklungspotenziale per Post angedacht. Ein weiteres Instrument, um einen Überblick zu aktuellen Entwicklungsmöglichkeiten in Kitzingen zu liefern, ist die Einrichtung einer städtischen Leerstands- und Baulückenbörse. Diese kann auch dafür genutzt werden, Interessierte auf der Suche nach geeigneten Flächen oder Gebäuden für ihr Vorhaben mit Eigentümern entsprechender Flächen- oder Gebäudepotenziale zu vernetzen. Öffentliche Informationsveranstaltungen zu Innenentwicklungspotenzialen sollen hingegen genutzt werden, um die Bevölkerung für das Thema zu sensibilisieren und ggf. auch Bauvorhaben zur Nachverdichtung anzustoßen. Die Vielzahl an Instrumenten zur Aktivierung von Baulücken möchte die Stadt Kitzingen in den nächsten Jahren prüfen und vermehrt anwenden.

Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen spielt neben dem Gesamtbedarf auch die Lage eine wesentliche Rolle. In Kitzingen sollen Wohnbauflächen vermehrt im Hauptort aber auch in den größeren Ortsteilen ausgewiesen werden, um den ortsteilspezifischen Bedarf zu decken und der ansässigen Bevölkerung Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort zu bieten und somit ein Abwandern der lokalen Bevölkerung zu vermeiden. Darüber hinaus sind bei der Analyse zur Lage von möglichen Wohnbauflächen u.a. die Anbindung an das Verkehrsnetz und die Nähe zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Faktoren wie die Topografie und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Um eine bauliche Entwicklung der neuen Flächen zu sichern, ist auch die Verfügbarkeit der Flächen von Relevanz, wobei Flächen in städtischer Hand aufgrund der größeren Handlungsoptionen bevorzugt werden.

Ein wesentliches Ziel ist es, lebenswerte und nachhaltige Quartiere zu entwickeln. Insbesondere der Klimaschutz soll bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen berücksichtigt werden, z.B. indem kurze Wege und erneuerbare Energien mitgedacht werden. Der Klimaanpassung soll v.a. in Form von durchgrüntem Quartieren mit Freiflächen Rechnung getragen werden (vgl. Kapitel B.4.4 Ziele und Maßnahmen Grün- und Freiflächen).

## B.4.2 Wirtschaft und Gewerbe

Die Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen stellt eine Grundlage für die wirtschaftliche Aktivität und die Schaffung von Arbeitsplätzen in einer Gemeinde dar.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt von zahlreichen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab, wie beispielsweise der konjunkturellen Entwicklung, dem wirtschaftssektoralen Strukturwandel und dem gesellschaftlichen Wandel zur Dienstleistungs- bzw. Wissensgesellschaft.

Trotz der Lage nahe der Stadt Würzburg, der die Rolle als Wirtschaftszentrum der Region zugeschrieben wird, verzeichnet Kitzingen einen hohen Pendlereinstrom in die Stadt. Gleichzeitig stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowohl am Arbeitsort als auch am Wohnort deutlich an, was auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Kitzingen hindeutet, die sich zukünftig weiter fortführen wird.

Daraus ergibt sich ein grundsätzlicher Bedarf an neuen Gewerbeflächen, die generell im Stadtgebiet entwickelt werden können. Gleichzeitig soll der Sicherung von bestehenden Gewerbegebieten eine große Bedeutung beigemessen werden. Die Sicherung der Nahversorgung mit qualitativem wohnortnahen Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren) stehen ebenfalls im Vordergrund bei der Entwicklung von Bauflächen in Kitzingen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen sind insgesamt knapp 300 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die größten Gewerbegebiete befinden sich im Nordosten des Stadtgebietes. Es befinden sich 7 Baulücken innerhalb gewerblicher Bauflächen in der Stadt Kitzingen mit einem Entwicklungspotenzial von insgesamt 3,5 ha. Diese sind zusammen mit Leerständen und Konversionsflächen vorrangig zu nutzen.

In den letzten Jahren ist der Anteil der Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Kitzingen nur geringfügig angestiegen, von 2014 bis 2023 um ca. 2,7 %. Daher wird eine perspektivische Neuausweisung im sinnvollen Rahmen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als verträglich erachtet.

Flächen sollten dabei insbesondere auch zur Verfügung stehen, um negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Kommune in wirtschaftlicher Hinsicht zu verhindern und ein gleichmäßiges Wachstum zu ermöglichen. Dazu käme ein Attraktivitätsverlust in Falle eines Fehlens von Erweiterungsflächen und neuen Ansiedlungsflächen.

Längerfristig wird somit für die angestrebte Zunahme von Gewerbetätigkeit eine Neuausweisung von Flächen notwendig. Dabei soll vorrangig ein Angebot für kleinteilige Dienstleistungen geschaffen und Flächen zur Ansiedlung kleinerer bis mittelgroßer Handwerksbetriebe zur Verfügung gestellt werden.

Da Gewerbebetriebe sehr diverse und spezifische Standortanforderungen haben, wird es als nicht zielführend erachtet, großflächig neue Gewerbeflächen im Voraus auszuweisen. Insbesondere dem Flächenbedarf größerer Gewerbebetriebe soll im Rahmen einer vorhabenbezogenen Planung genüge getan werden, indem die spezifischen Anforderungen mitberücksichtigt und geprüft werden können. Daher steht bei der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans die Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe im Vordergrund in Ergänzung mit einer kleinteiligen und kontextbezogenen Darstellung möglicher neuer Entwicklungsflächen.

Zur Sicherung von Gewerbestrukturen ist neben der Darstellung von gewerblichen Bauflächen insbesondere die Darstellung von Mischbauflächen ausschlaggebend. Dies sichert eine Nutzungsmischung in Quartieren und den Erhalt vorhandener Ortskerne, die in den kleineren Ortsteilen vorwiegend noch durch landwirtschaftliche Strukturen geprägt sind und im Hauptort eine Versorgungsfunktion erfüllen.

### B.4.3 Infrastrukturen

#### *Technische Infrastruktur*

Im Flächennutzungsplan Kitzingen werden wichtige Flächen zur Ver- und Entsorgung mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. In der Stadt Kitzingen beschränkt sich dies vorwiegend auf die Darstellung des Bestands, der somit gesichert werden soll. U.a. werden Umspannwerke zur Versorgung der Bevölkerung mit Energie dargestellt. Auch Hauptversorgungsleitungen, insb. Hochspannungsfreileitungen, sollen im Flächennutzungsplan mit übernommen werden, um sie bei zukünftigen Entwicklungen direkt berücksichtigen zu können. Im Stadtgebiet von Kitzingen finden sich auch einige Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Diese befinden sich i.d.R. im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans für ein Sondergebiet. Die Sonderbauflächen werden im Flächennutzungsplan ebenfalls mit dargestellt.

Als Straßenverkehrsflächen werden alle klassifizierten Straßen (Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge) mit ihren jeweiligen Anbauverbots- und -beschränkungszonen dargestellt. Ergänzend dazu werden wichtige Rad- und Fußwegeverbindungen übernommen. Dies dient der Sicherung alternativer Mobilitätsangebote in Kitzingen, die zukünftig weiter ausgebaut werden sollen. Die Bahntrasse mit Bahnhof und der Flugplatz Kitzingen werden ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bei Einbeziehung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sind keine offensichtlichen Kapazitätsengpässe absehbar, die eine Neuausweisung von Flächen für die technische Infrastruktur notwendig machen. Eine Ertüchtigung der bestehenden Infrastruktur insb. in Hinblick auf zukünftige Entwicklungen und aktuelle Herausforderungen steht in Kitzingen im Vordergrund.

## Soziale Infrastruktur

Im Flächennutzungsplan Kitzingen werden die größeren Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Dazu zählen insbesondere die Bildungseinrichtungen und Kindertagesstätten aber auch Pflegeeinrichtungen.

Insbesondere in Hinblick auf den demografischen Wandel wird eine laufende Prüfung der vorhandenen Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur erforderlich. Aktuell sind keine Engpässe erkennbar, die eine Neuausweisung von Flächen notwendig machen. I.d.R. reichen die vorhandenen Flächenpotenziale zur Ertüchtigung der bestehenden Einrichtungen aus. Darüber hinaus ist nicht in jedem Fall eine Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur notwendig bzw. sinnvoll, insbesondere bei Einrichtungen mit wenig Flächenbedarf.

Größere Einrichtungen der Verwaltung, wie das Rathaus und das Landratsamt Kitzingen, sowie die Freiwilligen Feuerwehren werden ebenfalls als Flächen für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Nutzungszweck dargestellt. Vor allem in den kleineren Ortsteilen spielen die Freiwilligen Feuerwehren nicht nur eine wichtige Rolle bei der Brandbekämpfung und Technischen Hilfeleistung, sondern bilden auch eine wichtige Säule des lokalen Vereinslebens, das auch zukünftig erhalten und gestärkt werden soll. Im Stadtteil Hohenfeld wird zukünftig ein größeres Feuerwehrgerätehaus notwendig. Konkrete Standortplanungen dazu werden im Laufe des Verfahrens ergänzt. Neben der Darstellung des Bestands sind darüber hinaus keine zusätzlichen Flächenbedarfe für den Gemeinbedarf in Kitzingen notwendig. Vielmehr steht auch hier die Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung der bestehenden Einrichtungen im Vordergrund.

### B.4.4 Innerörtliche Grünflächen und Grünzüge, Ortsrandgestaltung

Die bestehenden Grünflächen und Grünzüge im Stadtgebiet sind auf Grund ihrer vielfältigen Funktionen zu erhalten und gegebenenfalls zu entwickeln. Sie dienen der **(Nah-)Erholung** der Menschen, bereichern das Ortsbild, fördern eine Verbesserung der **lufthygienischen Situation** und wirken sich somit auch positiv auf das Wohnumfeld und die Lebensqualität aus. Darüber hinaus fördern sie die **Biodiversität** in der Stadt und leisten einen wesentlichen Beitrag zum **Klimaschutz und zur Klimaanpassung**.

Im Flächennutzungsplan werden größere Grünflächen mit dem entsprechenden **Nutzungszweck** dargestellt, um sie auch zukünftig von Bebauung freizuhalten und in ihren Funktionen zu sichern. Neben Parkanlagen, Friedhöfen und Dauerkleingartenanlagen zählen insbesondere auch Spiel- und Sportplätze sowie der Festplatz zu wichtigen Grünflächen. Diese bilden relevante Orte zur Erholung und Freizeitgestaltung innerorts.

Zur Stärkung der ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktionen innerörtlicher Grünflächen werden im Landschaftsplan folgende **Maßnahmen** zur Erhaltung, Entwicklung und nachhaltigen Nutzung und Pflege festgelegt:

#### Entwicklung von Gehölzstrukturen, Begrünung von Straßenräumen

In Bereichen mit besonders geringem Grünanteil sollen gezielt Maßnahmen zur **Erhöhung des Siedlungsgrüns** umgesetzt werden. Zu den Defizitbereichen zählen insbesondere die stark versiegelte und dicht bebaute Altstadt sowie große Teile der Gewerbegebiete. Diese Gebiete sind aufgrund fehlender Durchgrünung stärker von sommerlicher Überhitzung betroffen und bieten nur eingeschränkte Lebensraumfunktionen. Durch Entsiegelung, Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung sowie die Aufwertung von Restflächen soll der Grünanteil in den Defizitbereichen erhöht werden (vgl. Kapitel 4.7 Grün- und Freiflächen).

#### Entwicklung von Grünstrukturen zur Ortsrandeingrünung

Im Rahmen künftiger Siedlungserweiterungen ist vorgesehen, die Ortsränder konsequent mit standortgerechten **Gehölzen und Grünstrukturen** zu gestalten. Dabei soll insbesondere an hangzugeneigten Siedlungsrändern die Möglichkeit zur Integration von Retentionsflächen geprüft und genutzt werden. Diese können einerseits einen gestalterischen Übergang zur offenen Landschaft schaffen und gleichzeitig als Pufferzonen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen dienen. Durch temporäre Wasserspeicherung und Verdunstung wird der Wasserhaushalt im Siedlungsraum entlastet und das Risiko von Überflutungen gemindert.

#### Erhalt des Grünflächenanteils, Siedlungsbereiche mit erhöhtem Gehölzbestand

Wesentliches Ziel ist der Erhalt innerstädtischer Grünzonen mit hohem Anteil an Bäumen, Strauchstrukturen und durchgrünten Freiflächen – insbesondere im Bereich Klettenberg, Innopark, Marshall Heights, Campingplatz am Main und Gewerbegebiet conneKT. Diese Flächen sichern ökologisch wertvolle Strukturen, verbessern durch Staubbindung und Verdunstungskühlung das Mikroklima, fördern die Luftqualität, bieten Lebensraum für Tierarten und tragen zugleich zu einem attraktiven Stadtbild und höherer Aufenthaltsqualität bei.

#### Entwicklung innerstädtischer Grünverbindungen

Ein Schwerpunkt liegt in der Schaffung und Stärkung von **Verbindungsstrukturen** innerhalb des Stadtgebiets. Übergänge zwischen dem Wohnbaugebiet Siedlung und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet sollen ökologisch aufgewertet und funktional verknüpft werden, um unterbrochene Grünzüge wiederherzustellen, die Durchlässigkeit für Tierarten zu erhöhen und beschattete, kühlende Wegeverbindungen auch an Hitzetagen zu schaffen. Die Anbindung innerstädtischer Grünräume an die umgebende Landschaft fördert zugleich Erholung und stärkt die ökologische Funktionalität des Siedlungsgrüns.

Alle Maßnahmen zur Entwicklung und Sicherung von innerörtlichen Grünflächen verfolgen das Ziel, die vielfältigen Funktionen innerörtlicher Grünflächen zu fördern. Dazu zählen:

- Verbesserung des Mikroklimas durch Verschattung, Verdunstung und lokalen Luftaustausch
- Erhöhung des Grünvolumens durch Baumpflanzungen, erhöhte Kühlungseffekte
- Verwendung klimatoleranter Baumarten, Optimierung der Pflanzstandorte
- Förderung der Biodiversität durch neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere,
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Förderung der wohnungsnahen Naherholung,
- Reduktion von Schadstoffbelastungen durch Filterwirkung von Vegetation, Stärkung des Wasserrückhalts und der Resilienz gegenüber Extremwetterereignissen.

Kitzingen weist mit **28,63 m² öffentlicher Grünfläche** je Einwohner derzeit einen Wert auf, der deutlich über dem Orientierungswert von 24 m² des BfN liegt. Für die prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2040 von ca. 22.900 Personen sinkt der Wert rechnerisch auf 27,68 m² pro Einwohner, bleibt jedoch ebenfalls über dem Orientierungswert. Damit kann der Bedarf an öffentlichen Grün- und Parkanlagen auch langfristig vollständig gedeckt werden.

Die Grünflächen übernehmen – abhängig von Art, Lage, Ausstattung und Anbindung – wichtige Funktionen für die wohnungsnaher Erholung, sportliche Betätigung im Freien, Gesundheitsvorsorge, Klimaanpassung sowie den innerstädtischen Biotopverbund. Das Angebot umfasst u. a. Parkanlagen, Spielplätze, Friedhöfe, Freizeitanlagen und gärtnerisch genutzte Flächen.

Bezogen auf die fußläufige Erreichbarkeit aus den dicht bebauten Wohnquartieren zeigt die Analyse jedoch räumliche Defizite. Als Richtwerte gelten: Nachbarschaftsgrün in 150 m Entfernung (4 m²/EW), Wohngebietsgrün in 300 m (6 m²/EW) und Stadtteilgrün in 600 m (7 m²/EW). Eine Unterversorgung besteht insbesondere

- im Gewerbegebiet ConneKT und
- entlang der Schwarzacher Straße, entlang der Staatsstraße 2271 in Richtung Etwashausen,
- im Bereich des Altstadtgebiets abgewandt vom Main,
- sowie im geschlossenen Bereich des Innoparks.

Teilweise können Defizite durch die gute Erreichbarkeit naturnaher Freiräume außerhalb der Stadtgrenzen sowie durch vorhandene Sport-, Spiel- und Friedhofsflächen kompensiert werden.

Im Stadtgebiet stehen aktuell rund **61.893 m<sup>2</sup> Spielplatzflächen** zur Verfügung (**2,79 m<sup>2</sup>/EW**) – damit wird der Orientierungswert von 2,5 m<sup>2</sup> (SCHRÖTER 2021) auch für das Jahr 2040 (Bedarf 57.250 m<sup>2</sup>) vollständig abgedeckt. Friedhöfe umfassen eine Fläche von ca. 133.379 m<sup>2</sup>, was einem Versorgungswert von **6,02 m<sup>2</sup>/EW** entspricht und den Richtwert von 3,5–5,0 m<sup>2</sup> je Einwohner (VENNE 2010) deutlich übertrifft. Durch den Trend zu flächensparenden Bestattungsformen besteht zudem langfristig Potenzial, Teilflächen in parkartige Grünräume umzuwandeln.

Die Konzentration der größeren Parkanlagen nahe dem Mainufer – wie das ehemalige Gartenschaugelände in Etwashausen oder der Rosengarten am Alten Friedhof – wird durch die gute Anbindung an weitere Freiräume ergänzt. Diese sind vielfach innerhalb von 10–15 Gehminuten

## B.5 Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aus der Bestandsanalyse und -bewertung und den hierbei festgestellten Konflikten und Defiziten, ergibt sich ein Handlungsbedarf für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Stadtgebiet Kitzingen. So ist neben dem Bestandserhalt und der **Sicherung wertvoller Biotopstrukturen** mit ihrer spezifischen Artenausstattung im Stadtgebiet auch die Entwicklung von Lebensräumen, insbesondere durch die **lineare Vernetzung** von und Ergänzung von Einzelbiotopen und vorhandener Strukturen, v.a. in Talräumen und Talhängen, und durch Schaffung von **Trittssteinbiotopen** durch Strukturanreicherung in der offenen Feldflur.

Die fachlichen Erfordernisse und Maßnahmen ergeben sich aus dem landschaftlichen Leitbild für die einzelnen Landschaftsräume sowie aus dem Zielkonzept Landschaft (vgl. Anhang F3 – Themenkarten Landschaftsplan: Zielkonzept). Sie konkretisieren die übergeordneten Zielsetzungen und sind im integrierten landschaftsplanerischen Teil des Flächennutzungsplans überwiegend als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt:

### B.5.1 Biotopschutz, Biotopentwicklung und Biotopverbund

#### Biotopschutz

Wesentliche Bedeutung kommt dem Erhalt wertvoller Biotopbestände zu, die als Grundgerüst der Biotopausstattung und als zentrale Basis der Lebensraumqualität im Stadtgebiet dienen und dauerhaft gesichert werden müssen. Im Stadtgebiet sind dabei vor allem folgende bedeutsamen Lebensraumtypen hervorzuheben:

- Hecken (naturnah),
- Mesophiles Gebüsch (naturnah),
- Gewässer-Begleitgehölze (lineare Strukturen),

- Auwälder.

Diese Strukturen prägen das Landschaftsbild, besitzen eine hohe ökologische Funktionalität und sind wichtige Vernetzungselemente im Biotopverbund. Von der insgesamt erfassten Biotopfläche im Stadtgebiet (**1.294.163 m<sup>2</sup>**) stehen rund **327.045 m<sup>2</sup>** unter dem besonderen Schutz von § 30 BNatSchG.

#### Biotopentwicklung

Der **Erhalt und die Pflege von landschaftsprägenden Gehölzen** und Kulturlandschaftselementen haben insbesondere in den Offenlandbereichen eine zentrale Bedeutung. Gerade im Hinblick auf die Klimaanpassung und den natürlichen Klimaschutz kommt den vorhandenen Gehölzstrukturen eine besonders wichtige Rolle zu. Erfasst wurden hierbei vor allem westlich von Repperndorf die stufenartig bewachsenen Anstiege (Fachbegriff: *Stufenfluren*), darüber hinaus Biotopstrukturen entlang der Bahnlinie, ehemals bewirtschaftete Weinberge sowie Baumreihen als lineare Vernetzungsachsen. Ebenso zählen landschaftsbildprägende Hecken und Einzelbäume dazu, die eine besondere Bedeutung für die ökologische Vernetzung besitzen und wertvolle Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten darstellen.

#### Biotopverbund

Neben dem Erhalt ist der bestehenden Strukturen ist auch die Entwicklung damit Vernetzung der Strukturen ein zentrales Ziel. Dabei werden, isolierte Lebensräume durch geeignete Verbindungsstrukturen wie lineare Korridore, Trittsteinbiotope und Übergangszonen ökologisch miteinander verknüpf, um Wanderungen, genetischen Austausch und die Wiederbesiedlung geeigneter Flächen zu ermöglichen. Zudem sollen bestehende Strukturen gesichert, Barrieren abgebaut und fehlende Glieder gezielt ergänzt werden.

#### Biotope trockener Standorte an Hanglagen und Sandgebieten

Die Talhänge westlich des Mains im Stadtgebiet Kitzingen, mit hoher Reliefenergie und wärmebegünstigter Lage, bieten wertvolle Lebensräume für Trocken- und Magerstandortarten wie in extensiv genutzten Weinbergen, Trockenrasen und Brachflächen. Sie dienen zugleich als lineare Verbindungselemente im Biotopverbund.

Ziel ist ihr Erhalt, die ökologische Aufwertung und Vernetzung, insbesondere zwischen den Repperndorfer Weinbergen nördlich der Klinik Kitzinger Land und den Buchbrunner Lagen. Durch extensive Pflege und den Erhalt strukturreicher Saumzonen sollen Lebensräume für trocken- und wärmeliebende Arten (u. a. Zauneidechse) geschaffen werden.

## Gehölzstrukturen

Im Westen Kitzingens, insbesondere südlich von Repperndorf, bestehen zahlreiche kleinräumige Gehölzinseln, die aktuell nur unzureichend im Biotopverbund integriert sind. Durch Neuanlage und Aufwertung von Feldhecken, Baumreihen und Saumstrukturen soll ein zusammenhängendes Gehölznetz entstehen. Südlich des Gewerbegebiets „INNOPARK“ bietet sich zudem die Möglichkeit, mit gezielten Gehölzpflanzungen eine wichtige Verbindung zwischen urbanem Grünraum und stadtnahen Waldgebieten zu schaffen.

## Feuchte Standorte in Tallagen und Bachauen

Die Talräume von Main, Rodenbach, Bimbach, Sickersbach und Eherieder Mühlbach sind in Kitzingen zentrale Achsen für den Biotopverbund. Sie bieten sowohl wertvolle naturnahe Gewässerabschnitte als auch Flächen mit Potenzial für neue Feuchtbiotope und Auen.

Ziel: Schaffung eines funktionalen Netzwerks für wandernde Feuchtlebensraumarten wie Amphibien, Libellen und auentypische Pflanzen durch:

- Ökologische Aufwertung naturnahe Gestaltung oder Renaturierung aktuell stark veränderter (unnatürlich, begradigt) Bachabschnitte (v. a. Rodenbach, Sickersbach, Bimbach)
- Extensivierung angrenzender Nutzflächen
- Wiederherstellung natürlicher Uferverläufe
- Reduzierung von Nährstoffeinträgen
- Sicherung und Entwicklung des Eherieder Mühlbachs als ökologische Verbindung

So entstehen in und um Kitzingen verbesserte Lebensräume und durchgehende Wanderkorridore für typische Arten der Feuchtlebensräume.

## **B.5.2 Waldentwicklung**

Zentrales Ziel der Waldentwicklung in Kitzingen ist der dauerhafte Erhalt aller vorhandenen Waldflächen, insbesondere jener, die in der Waldfunktionskartierung als besonders schutzwürdig ausgewiesen sind. Im Naturschutzgebiet Markstetter Tännig sowie in den FFH- und SPA-Gebieten ist die Waldbewirtschaftung konsequent an den festgelegten Schutzziele auszurichten. Auch für den Klosterforst, den Klingenwald und das Nonnenholz gilt es, ihre ökologische Funktion zu bewahren und, wo möglich, durch gezielte Maßnahmen wie bspw. den Umbau von nadelreichen zu laubreichen Bereichen zu verbessern. Damit sollen die Wälder langfristig ihre wichtige Rolle für den Klimaschutz, die Erhaltung der Biodiversität sowie für die Erholungsnutzung erfüllen. (vgl. Kapitel 5.7 Land- und Forstwirtschaft)

## Umbau zu klimaangepassten, artenreichen Laubmischwäldern

Vor dem Hintergrund zunehmender Trockenperioden und Extremwetterereignisse ist ein Umbau nadelholzdominierter Bestände hin zu klimaresilienten, standortgerechten

Laubmischwäldern notwendig. Besonders betroffen hiervon sind der Klosterforst und der Klingenwald. In diesen Bereichen soll der Anteil klimatoleranter Laubbaumarten gezielt erhöht und die Baumartenvielfalt insgesamt gestärkt werden. Ziel ist die Entwicklung stabiler, vielfältiger Waldökosysteme mit hoher Anpassungsfähigkeit gegenüber zukünftigen Klimabedingungen.

#### Schutz besonderer Waldflächen und Entwicklung von Biotopwäldern

Innerhalb des Klosterforsts ist ein ausgewiesener Bereich im Nordosten in Richtung Bundesautobahn BAB A3 als sogenannter Biotopwald ausgewiesen. Dieser stellt eine besondere Struktur innerhalb des Waldes dar, in dem offene Bereiche – wie Sandheiden, Sandrasen oder Feuchtbiotope – erhalten und entwickelt werden sollen. Diese Offenlandbereiche sind bedeutende Refugien für seltene und spezialisierte Arten. Entsprechend den Erhaltungszielen der FFH- und SPA-Gebiete ist hier eine Aufforstung grundsätzlich ausgeschlossen. Vielmehr sollen gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen den Offenlandcharakter langfristig sichern und verbessern.

#### Entwicklung naturnaher, strukturreicher Waldränder

Naturnahe Waldränder tragen nicht nur zur Erhöhung der Biodiversität bei, sondern wirken auch als wichtige Pufferzonen zwischen Wald und angrenzenden Nutzungsformen. Sie bieten vielfältige ökologische Übergangsstrukturen, verbessern die Stabilität der Waldbestände und bereichern das Landschaftsbild. Die Entwicklung standortgerechter Waldrandstrukturen ist vor allem in folgenden Bereichen vorgesehen:

- westlich des Klosterforsts,
- nördlich des Marksteftener Tännig
- südlich des Waldes bei Sickershausen.

Hier sollen durch gestufte Gehölzpflanzungen, Saumstrukturen und extensive Pflege ökologisch wertvolle Übergangsbereiche entstehen.

#### Nachhaltige Erholungsnutzung und Lenkung der Besucherströme

Neben der ökologischen Entwicklung nimmt auch die soziale Funktion der Wälder im Stadtgebiet Kitzingen eine wichtige Rolle ein. Die Wälder dienen der Bevölkerung als wohnortnahe Erholungsräume, insbesondere im Bereich des Klosterforsts sowie des Tännig Richtung Albertshofen. Um die naturnahen Waldbereiche nachhaltig als Naherholungsräume nutzbar zu machen und gleichzeitig die ökologischen Funktionen nicht zu beeinträchtigen, ist eine gezielte Lenkung der Besucherströme notwendig. Durch eine landschaftsverträgliche Wegeführung sollen attraktive und naturverträgliche Erlebnismöglichkeiten geschaffen werden. (vgl. Kapitel 4.6)

### **B.5.3 Retention und Gewässerentwicklung**

#### Freihaltung von Tallagen und Auenbereichen von Bebauung

In Kitzingen sollen die sensiblen Tallagen und Bachauen – insbesondere in den Überschwemmungsgebieten des Mains sowie an Bimbach, Rodenbach, Sickersbach,

Eherieder und Repperndorfer Mühlbach – dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind zu sichern und vor Siedlungsausweitung zu schützen. Die Aubereiche entlang des Mains sind für Hochwasserschutz, Biotopverbund, Stadtklima und Erholung von zentraler Bedeutung. An Gewässern ohne festgesetztes Überschwemmungsgebiet markieren wassersensible Flächen Überflutungsfährdete Auen mit hohen Grundwasserständen und dienen als wichtige Schutzzonen.

#### Nutzungsextensivierung gewässernaher Flächen

Zur Entlastung der Gewässer und Stärkung ihrer ökologischen Funktionen sollen in Kitzingen angrenzende Flächen – vor allem intensiv genutzte Ackerflächen – in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt werden. Dadurch werden Nähr- und Schadstoffeinträge reduziert, die Bodenstruktur verbessert und die Artenvielfalt gefördert.

Extensiv genutzte Uferbereiche wirken als Pufferzonen, filtern Schadstoffe, bieten Lebensraum für gefährdete Arten und verbinden wichtige Biotope miteinander. So werden Main und Nebengewässer wie Bimbach, Rodenbach, Sickersbach, Eherieder Mühlbach und Repperndorfer Mühlbach als Rückzugsräume gestärkt und das Landschaftsgefüge insgesamt widerstandsfähiger gemacht.

#### Erhalt und Weiterentwicklung von Retentionsflächen

Angesichts zunehmender Extremwetterereignisse soll in Kitzingen die natürliche Wasserrückhaltung gestärkt werden. Ziel ist es, bestehende Retentionsflächen zu sichern und neue zu schaffen, um große Wassermengen bereits in der Landschaft zurückzuhalten und den Abfluss in Richtung Stadt zu verlangsamen.

Entlang von Main und Nebengewässern – insbesondere Bimbach, Rodenbach und Eherieder Mühlbach – sind Maßnahmen wie Gewässeraufweitungen, naturnahe Bachgestaltung (Mäandrierung, Uferstrukturen) sowie Mulden und Flutmulden zur temporären Speicherung vorgesehen. Erste Projekte wurden am Bimbach umgesetzt und sollen stadtauswärts erweitert werden. Der Rodenbach im Klosterforst bietet weiteres Potenzial für Hochwasserpufferung durch strukturreiche Umgestaltung.

Besonders wichtig sind Maßnahmen im Einzugsgebiet des Eherieder Mühlbachs: Ober- und unterhalb der Eherieder Mühle könnten gezielt Retentionsräume entstehen, um Starkregenwasser zurückzuhalten und die Abflussmenge in die Siedlungsbereiche zu reduzieren.

Die vorläufigen Maßnahmenvorschläge aus dem Starkregenrisikomanagementplan wurden in den Landschaftsplan übernommen. Sie umfassen einerseits punktuelle Retentionsbereiche zum Schutz vor Starkniederschlagsereignissen sowie andererseits flächige Darstellungen von Maßnahmen zur Gewässer- und Auenentwicklung mit besonderem Bedarf an Wasserrückhaltung, Retention und Nutzungsextensivierung.

#### B.5.4 Hinweise zur Eingriffsregelung, Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und Ersatz

Mit der Anwendung von § 1a BauGB wird die im Bundesnaturschutzgesetz § 15 verankerte Eingriffsregelung auch in der Bauleitplanung umgesetzt.

Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung werden daher planerische Strategien angewendet, die auf eine flächensparende, landschaftsverträgliche und ökologische Ausgestaltung der Baugebiete abzielen. Dabei werden grundlegende Zielsetzungen bei der Standortwahl (vgl. Anhang Kap. C: Umweltbericht) sowie bei der Entwicklung der Baugebiete berücksichtigt, wie zum Beispiel:

- grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung und zur Einbindung der Baukörper in die Umgebung
- flächensparende verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der neuen Baugebiete, Anbindung an vorhandene Baugebiete
- Erhalt von ortsnahe, erholungsrelevanten Bereichen (Grün- und Freiflächen an den Ortsrändern)
- Freihaltung von Bebauung der Talräume / Auen
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern, Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Rückhaltung des Niederschlagswasser in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

Neben der vorrangigen Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen sind für unvermeidbare Eingriffe gemäß dem Gebot der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese sollen die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild in funktionaler Hinsicht kompensieren. Der Vorentwurf des neuen Landschaftsplans Kitzingen schlägt vorrangig solche Flächen als mögliche Ausgleichsflächen vor, die sich innerhalb der Schwerpunktbereiche für Natur-, Biotop- und Artenschutz des Zielkonzeptes befinden die einen relativ geringen naturschutzfachlichen

Ausgangswert besitzen, also durch Maßnahmen des Naturschutzes auswertbar sind die in funktionsräumlichem Zusammenhang mit wertvollen Biotopstrukturen stehen und somit der Biotopvernetzung dienen können und die regionalplanerischen Ziele verfolgt.

Grundlage für diese geeigneten Schwerpunktbereiche für potenzielle Ausgleichsflächen, war unter anderem das Konzept für „*Ausgleichsflächen im Stadtgebiet Kitzingen als fachliche Grundlage für den Aufbau eines städtischen Ökokontos (2014)*“. Ziel des Konzepts ist es, den Anforderungen des Naturschutzes und der Eingriffsregelung gemäß §§ 13–15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Stadtgebiet vorausschauend Rechnung zu tragen. Das Konzept definiert die rechtlichen und fachlichen Grundlagen für die Einrichtung eines Ökokontos und beschreibt die Kriterien, nach denen Flächen hinsichtlich ihrer Eignung als Ausgleichs- bzw. Ökokontoflächen bewertet werden.

Für die im Flächennutzungsplan neu **ausgewiesenen Baugebiete** ist überschlägig ein **Ausgleichsflächenbedarf** von rund 589.020 Wertpunkten anzunehmen. Dies entspricht einem mittleren Flächenbedarf von etwa **11,8 ha**. Dem gegenüber stehen ausgewiesene Entwicklungsbereiche (Potenzialflächen, Eignungsflächen, sog. T-Linie) mit einer Gesamtfläche von ca. 180 ha, die jedoch nur zu einem geringen Teil im Eigentum der Stadt stehen.

Ebenso wurden bereits durch andere Planungsvorhaben (z.B. Flurbereinigung, verwirklichte Bauvorhaben der Stadt) in Anspruch genommene, rechtlich gebundene Ausgleichs- bzw. Ökokontoflächen, die nicht mehr für weitere Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, durch nachrichtliche Übernahme dargestellt. (rd.110 ha)

Über die genannten Möglichkeiten für Ausgleichsmaßnahmen hinaus können auf der Grundlage von § 15 Abs. 3 BNatSchG (besondere Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Eingriffsregelung) auch Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen produktionsintegrierter Maßnahmen in der landwirtschaftlich genutzten Flur in Anspruch genommen werden. Diese werden in der *Arbeitshilfe zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)* für Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen beschrieben.

In nachfolgender Tabelle werden Beispiele für Maßnahmen auf Grünland- und Ackerflächen sowie in Waldlebensräumen mit möglichen Schwerpunktbereichen im Stadtgebiet genannt:

Tabelle 2: Beispiele für produktionsintegrierte Maßnahmen in Schwerpunktbereichen

| <b>Maßnahmen im Grünland</b>                                         | <b>Mögliche Schwerpunkte im Stadtgebiet</b>                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Extensivierung durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel   | Flächen für die Landwirtschaft in Tallagen und Bachauen und in den wassersensiblen Bereich der Nebengewässer oder des Mains:<br><br>u.a. nördlich des Stadtgebiets Richtung Albertshofen |
| Entwicklung und Pflege wertvoller Ufersäume mit Mindestbreite (10 m) | Flächen für die Landwirtschaft in Tallagen und Bachauen:<br><br>Rodenbach, Bimbach, Eherieder Mühlbach                                                                                   |
| regelmäßige Entbuschungsmaßnahmen                                    | Flächen für die Landwirtschaft in Hanglagen:<br>u.a. östlich von Repperndorf, nördlich Richtung Buchbrunn, ehemalige Weinbauflächen                                                      |
| Auflagen zum Schnittzeitpunkt                                        | Flächen für die Landwirtschaft in Hanglagen:<br>u.a. westlich von Repperndorf, Streuobstflächen                                                                                          |
| Anlage und Entwicklung von Streuobstwiesen                           | um die Ortslagen                                                                                                                                                                         |

| <b>Maßnahmen auf Ackerflächen</b>                                     | <b>Mögliche Schwerpunkte im Stadtgebiet</b>              |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Extensive Nutzung durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel | in der gesamten Feldflur, primär wassersensible Bereiche |
| Brachflächen mit gelenkter / ungelenkter Sukzession                   | Waldrandbereiche<br>u.a. Klosterforst                    |

| <b>Maßnahmen in Gehölzbiotopen und Waldgebieten</b> | <b>Mögliche Schwerpunkte im Stadtgebiet</b>    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Anlage und Entwicklung von Streuobstwiesen          | um Siedlungen<br>u.a. westlich von Repperndorf |

|                                                                                    |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Offenhaltung und Pflege von Lichtungen, Waldwiesen und Bachtälern                  | Talräume im Wald<br>u.a. entlang des Rodebachs                           |
| Neuanlage, Entwicklung und Pflege von Gebüschen, Feldgehölzen oder Hecken          | landwirtschaftlich genutzte Flächen<br>u.a. nördlich des Friedhofs       |
| Neuanlage, Entwicklung und Pflege von strukturreichen Waldgebieten und Waldrändern | v.a. südexponierte Waldränder<br>u.a. Klosterforst Richtung Albertshofen |
| Bereitstellung von Biotop-/Altbäumen im Wirtschaftswald / Nutzungsverzicht         | in allen Waldgebieten                                                    |

### B.5.5 Fördermöglichkeiten für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für Maßnahmen zum Erhalt oder zur Entwicklung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche stellen sowohl das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als auch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) im Rahmen zahlreicher Förderprogramme Mittel bereit. Die Anwendung solcher Förderprogramme ist aus Sicht der Landschaftsplanung vor allem in den Schwerpunktgebieten des Naturschutzes und der Landschaftspflege sinnvoll, da sich hier weitreichende Möglichkeiten zur Entwicklung und Aufwertung wertvoller Biotopstrukturen bieten und zum anderen in diesen Bereichen z.T. auch dringender Handlungsbedarf zum Schutz und zur Entwicklung wertvoller vorhandener Biotope besteht. Nachfolgend werden für eine Reihe der in Kapitel 5.1 genannten Schwerpunktbereiche für Naturschutz- und Landschaftspflegemaßnahmen solche Fördermöglichkeiten des Freistaates Bayern aufgezeigt, die in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden, dem Land- und Forstwirtschaftsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden können. Die beispielhaft dargestellten Fördermöglichkeiten entsprechen dem derzeit gültigen Stand. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich aufgrund von Änderungen der EU-Förderprogramme Förderkulisse, Förderinhalte oder Zuständigkeiten für die staatliche Förderung von Naturschutz- und Landschaftspflegemaßnahmen, Kulturlandschaftspflege und Gewässerentwicklung ändern können.

Wichtig ist hierbei zu beachten, dass Ausgleichsmaßnahmen der Stadt nur dann angerechnet werden können, wenn diese nicht zuvor durch staatliche Fördermittel bezuschusst wurden. Ansprechpartner für das Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP), das Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP), das Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald), Untere Naturschutzbehörde Kitzingen und das Waldbauliche Förderprogramm (WALDFÖPR) ist das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF) bzw. das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen.

Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWAs) verwaltet das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) bzw. das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Tabelle 3: Fördermöglichkeiten für Maßnahmen des Landschaftsplans

| Maßnahme                                                                | Ziele und Schwerpunktbereiche                                                                                                                           | Fördermöglichkeit                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umwandlung von Acker in Grünland                                        | Nutzungsintensivierung in grundwassernahen (Aue-)Bereichen der Gewässer (Talräume), Erosionsschutz, Erhalt und Entwicklung wertvoller Wiesenlebensräume | Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP)<br><br>Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)                               |
| Gewässer- und Erosionsschutzmaßnahmen                                   | Entwicklung und Renaturierung der Gewässerlebensräume, Strukturanreicherung durch Gewässerbegleitvegetation                                             | Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP)<br><br>Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWAs) |
| Verzicht auf Intensivfrüchte in wasserwirtschaftlich sensiblen Gebieten | Schonung der Feuchtstandorte und Nutzungsintensivierung in Gewässerlebensräumen                                                                         | Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP)                                                                               |
| Blühflächen an Waldrändern und in der Feldflur                          | Strukturanreicherung in der Feldflur und Entwicklung von vielfältigen Saumstrukturen                                                                    | Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP)                                                                               |
| Erneuerung von Hecken und Feldgehölzen                                  | Erhaltung des Biotopverbundes in den Talräumen und in der Feldflur                                                                                      | Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP)                                                                               |
| Flächenbereitstellung für Struktur- und Landschaftselemente             | Ergänzung und Pflanzung von Hecken und Gehölzen im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen, Erosionsschutz auf gefährdeten Hangbereichen                           | Kulturlandschaftsprogramm Bayern (KULAP)                                                                               |
| Extensive Ackernutzung, Brachlegung auf Acker mit Selbstbegrünung       | Erhaltung, Entwicklung oder Verbesserung von naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräumen auf Ackerstandorten, Nutzungsintensivierung in den Talräumen  | Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)                                                                               |

| Maßnahme                                                                                                        | Ziele und Schwerpunktbereiche                                                                                                                                  | Fördermöglichkeit                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Extensive Mähnutzung, extensive Weidenutzung                                                                    | Erhaltung, Entwicklung oder Verbesserung von naturschutzfachlich bedeutsamen Wiesenlebensräumen, Erhalt und dauerhafte extensive Pflege der Trockenlebensräume | Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)                               |
| Nutzungsverzicht in Teichen, Besatzvorgaben und Verzicht auf Zufütterung                                        | Erhaltung, Entwicklung oder Verbesserung ökologisch wertvoller Teiche mit Verlandungszone                                                                      | Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)                               |
| Streuobstbau, Erhalt von Streuobstwiesen und -weiden                                                            | Schutz, Pflege und Entwicklung der Streuobstwiesen an den Ortsrändern und am Steigerwaldanstieg                                                                | Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)                               |
| Verzicht auf Düngung                                                                                            | Nutzungsintensivierung und Förderung ökologischer Anbauweisen                                                                                                  | Vertragsnaturschutzprogramm Bayern (VNP)                               |
| Schaffung, Verbesserung, Reaktivierung von Rückhalteräumen und weiteren Maßnahmen zum Hochwasserschutz          | Hochwasserschutz, Entwicklung von Feuchtlebensräumen in den Talauen                                                                                            | Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas) |
| Gewässerpflege- und -unterhaltungsmaßnahmen                                                                     | naturnahe Entwicklung und Gestaltung von Gewässern und Auen<br><br>(Talräume)                                                                                  | Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas) |
| Kulturbegründung durch Erst-/Wiederaufforstung und Naturverjüngung mit standortgerechten Baum- und Straucharten | naturnahe, standortgerechte Waldentwicklung                                                                                                                    | Waldförderprogramm (WALDFÖPR)                                          |
| Jungbestandspflege durch Mischungs- und Standraumregulierung                                                    | naturnahe, standortgerechte Waldentwicklung                                                                                                                    | Waldförderprogramm (WALDFÖPR)                                          |

| Maßnahme                                                                                                                                      | Ziele und Schwerpunktbereiche                                                                                                                      | Fördermöglichkeit                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| integrative Waldbewirtschaftung durch Gestaltung von Waldrändern, das Einbringen seltener Baumarten, die Anlage und Pflege von Feuchtbiotopen | Erhalt und Verbesserung der Artenvielfalt                                                                                                          | Waldförderprogramm (WALDFÖPR)                  |
| Erhalt und Wiederherstellung von Stockausschlag-Waldgebieten                                                                                  | Förderung der Biodiversität                                                                                                                        | Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald)    |
| Erhalt von Biberlebensräumen im Wald                                                                                                          | Schutz und Entwicklung von Lebensräumen geschützter Tierarten im Wald                                                                              | Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald)    |
| Nutzungsverzicht im Wald                                                                                                                      | naturnahe Waldentwicklung                                                                                                                          | Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald)    |
| naturnahe Waldbewirtschaftung, Erhalt und Schaffung lichter Waldstrukturen, Erhalt von Alt- und Biotopbäumen, Belassen von Totholz            | naturnahe Waldentwicklung                                                                                                                          | Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald)    |
| Renaturierung von Fließgewässern und ökologischen Aufwertung von Flächen in Auen                                                              | naturnahe Entwicklung und Gestaltung von Gewässern und Auen (Talräume)                                                                             | Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV) |
| Wildnisgebiete und kleinere Wildnisflächen sichern und wo möglich ausweiten (z. Bsp. Waldflächen)                                             | z. Bsp. naturnahe Waldentwicklung                                                                                                                  | Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV) |
| naturnahe Waldumbaumaßnahmen, Aufforstungen und natürliche Waldentwicklung                                                                    | naturnahe Waldentwicklung                                                                                                                          | Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV) |
| Erhalt und die Neuanlage von Hecken, Knicks, Agroforstsysteme, Baumreihen oder Feldgehölzen                                                   | Erhalt und die Neuanlage von Strukturelementen und Flächen insbesondere der Agrarlandschaften mit einer positiven Klima- und Biodiversitätswirkung | Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV) |

| Maßnahme                                                                                                                                                                                                                       | Ziele und Schwerpunktbereiche                                                                                                                                                               | Fördermöglichkeit                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Umwandlung von Ackerland in dauerhaft zu erhaltendes Grünland insbesondere auf erosionsgefährdeten Standorten oder in Überschwemmungsbereichen und eine extensive Nutzung                                                      | Nutzungsintensivierung in grundwassernahen (Aue-)Bereichen der Gewässer (Talräume), Erosionsschutz, Erhalt und Entwicklung wertvoller Wiesenlebensräumen                                    | Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV) |
| Pflanzung von zusätzlichen Stadtbäumen und die Neubegrünung urbaner Waldgebiete.<br><br>naturnah gestalteter und gut angebundener Querungshilfen an Bundesverkehrswegen sowie trassenbegleitender Hecken- und Gehölzstrukturen | Natürlicher Klimaschutz auf Siedlungs- und Verkehrsflächen zur Klimaanpassung und Förderung der Biodiversität im innerstädtischen Bereich<br><br>Verbindung und Vernetzung von Lebensräumen | Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (BMUV) |

### B.5.6 Landschaftsbezogene Erholung, Freizeitangebot

Unter Berücksichtigung des landschaftsplanerischen Leitbildes und der übergeordneten Planungsvorgaben werden Erfordernisse und Maßnahmen für die landschaftsbezogene Erholung und Freizeiteinrichtungen abgeleitet. Dabei wurden auch die Zielsetzungen aus dem aktuellen Landschaftsplan (Fassung vom 30.03.2006) überprüft.

*„(...)Es stehen mit dem Klosterforst im Nordosten und den Talauen des Mains und seiner Seitenflüsse ortsnahe Grünbereiche zur Verfügung, die als Naherholungsflächen (Feierabenderholung) fungieren und den Siedlungsbereich mit der umgebenden Landschaft verzahnen. Um die wichtige Erholungsfunktion dieser Bereiche aufrechtzuerhalten, ist ihr Erhalt unbedingt erforderlich. Darüber hinaus gewinnt mit zunehmender Siedlungsgröße eine vorausschauende Grün- und Freiflächenplanung an Bedeutung. Als wichtigste Ziele sind zu nennen:*

- Entwicklung und Erhalt der Grün- und Freiflächen in Kitzingen als zusammenhängende Freizonen.
- Die Sicherung weiterer innerörtlicher Freiflächen (im Bereich vorhandener Spielplätze) wird für sinnvoll erachtet. Eine entsprechende Ausstattung mit Spielflächen in künftigen Baugebieten ist erforderlich.“

Aufbauend auf den Gegebenheiten ergeben sich folgende Schwerpunkte, welche auch detailliert in der Schwerpunktkarte Landschaftsbild und Erholung dargestellt sind:

- Erhalt des Naherholungsschwerpunkts in den Wäldern ( u.a. Klosterforst, Tännig Albertshofen, Klingenwald)
- Ebenso sollen die Auegebiete des Mains in Richtung Albertshofen von Bebauung freigehalten um eine natürliche Naherholung zu fördern.
- Entwicklung der Talräume als strukturreiche, naturnahe Erholungsräume (z. B. Täler westlich von Repperndorf)
- Aufwertung und Gestaltung attraktiver Aussichtspunkte und beschatteten Rastplätzen vor allem westlich des Mains von exponierten Hochpunkten v.a. an den Maintalhängen: auf den exponierten Hochpunkten, zum Beispiel südlich des Innoparks, westlich von Repperndorf aber auch südlich von Hoheim oder westlich von Sickershausen
- Erhalt und Pflege von prägenden „grünen“ Kulturlandschaftselementen wie markanten Einzelbäumen oder Baumreihen in der Feldflur als Erhalt der charakteristischen Strukturen
- Erhalt und Entwicklung von Grünflächen in Bezug auf die innerstädtische Naherholung und Freizeitnutzung
- Entwicklung zusammenhängender Grünzüge mit durchgängigen Wegeverbindungen vom Stadtgebiet Kitzingen in die umliegenden Erholungslandschaften – u. a. entlang des Mains in Richtung Sulzfeld sowie von Sickerhausen entlang der Sicker bzw. des Bimbachs bis zum Main. Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Schließen bestehender Lücken, insbesondere entlang des Eherieder Mühlbachs, des Repperndorfer Mühlbachs und des Buchbrunner Grabens.
- Erhalt der Rad- und Wanderwege insbesondere der Fernrad- und Fernwanderwege entlang des Mains sowie der "TraumRunden" Kitzingen

### **B.5.7 Land- und Forstwirtschaft**

Ziele für die Land- und Forstwirtschaft sind zum einen die Sicherung der Wirtschaftlichkeit in den Schwerpunktgebieten (Vorrang der Landwirtschaft in den Offenlandbereichen aufgrund ertragreicher Böden, Forstwirtschaft in den Waldgebieten auf Flugsand), zum anderen aber auch die Erhaltung und Entwicklung der extensiven Nutzungsformen in Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz zur Förderung geschützter Artengruppen.

Darüber hinaus erfüllen insbesondere die Waldgebiete auch wichtige Landschafts- und Erholungsfunktionen, die erhalten und gestärkt werden sollen.

## Landwirtschaft

- Sicherung der Flächen vor Wassererosion insbesondere in Hanglagen durch Ansaat der Zwischenfrucht
- Sicherung der Ackernutzung in geeigneten Bereichen
- Extensivierung der Nutzung im Talraum, Schwerpunkt Dauergrünlandflächen
- Erhalt und extensive Bewirtschaftung der Streuobstbestände
- Ausweitung des Streuobstanbaus (Förderung über Bayerische Landschaftspflege- und Naturparkrichtlinien (LNPR))

## Forstwirtschaft

- Umwandlung von Nadelwaldbeständen in standortgerechte und klimaresiliente Laubmischwälder
- naturnaher Aufbau der Waldränder, Entwicklung gestufter Waldsäume
- nachhaltige Waldbewirtschaftung vor dem Hintergrund des Klimawandels, Neuausrichtung der Artenwahl bei Wiederaufforstungsmaßnahmen mit dem Fokus auf an Wärme und Trockenheit angepasster Baumarten und Herkünfte
- Erhalt des Erholungswertes des Waldes
- Erhalt der Schutz Waldgebiete mit ihren besonderen Schutzfunktionen in Bezug auf das Landschaftsbild, die Erholung, Lärmschutz, Klimaschutz oder das Landschaftsbild

## B.6 Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile

Für die einzelnen Ortsteile werden im Folgenden die Zielaussagen zur Siedlungs- bzw. Bauflächenentwicklung konkretisiert. Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzungen sowie der derzeitigen Situation (Charakterisierung der jeweiligen Ortsteile) wird die Bauflächenkonzeption für den Planungshorizont Flächennutzungsplan festgelegt. Die Überlegungen zur Plankonzeption bzw. die Dokumentation umfasst auch Flächen, für die keine Änderung gegenüber den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan veranlasst ist.

Bei der Bewertung ist jedoch auch immer qualitativ zwischen Planung und Bestandsanpassung zu unterscheiden. Abschließend wird daher für jeden Ortsteil zusammenfassend dargelegt, wo sich die relevanten Bauflächen für eine zukünftige bauliche Entwicklung befinden. Diese Bauflächen sind zugleich diejenigen Darstellungen, die im Umweltbericht einer Bewertung unterzogen werden. Flächen mit bestehendem Baurecht werden dabei nicht mit einbezogen.



Abb. 23: Entwicklungsflächen im Stadtgebiet

## B.6.1 Hauptort Kitzingen



Abb. 24: Topographische Karte von 1956



Abb. 25: Aktuelles Luftbild<sup>32</sup>

Der Hauptort Kitzingen bildet das Zentrum des Stadtgebietes mit den wichtigsten Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Administration der Stadt und des Landkreises Kitzingen. Er bildet mit Abstand das größte Siedlungsgefüge im Stadtgebiet und dient als Wohnort für ca. 12.400 Menschen. Darüber hinaus wird hier im Wesentlichen die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums erfüllt.

Die Altstadt im Hauptort bildet den historischen Siedlungskern der Stadt Kitzingen. Zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler sind Zeitzeugen der historischen Entwicklung des Hauptortes. Nach Osten wird der Hauptort durch den Fluss Main begrenzt. Ende des 19. Jahrhunderts folgte eine Siedlungserweiterung des Hauptortes in Richtung Süden, begrenzt durch die Bahntrasse Fürth-Rottendorf, die Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet wurde. Ab Mitte des 20. Jahrhunderts folgten großflächige Erweiterungen der Wohnbauflächen in Richtung Nordwesten sowie von gewerblichen Bauflächen im Westen und Süden. Außerhalb des historischen Siedlungskerns finden sich rund 12,3 ha Baulücken im Hauptort Kitzingen.

<sup>32</sup> Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverw. 2024

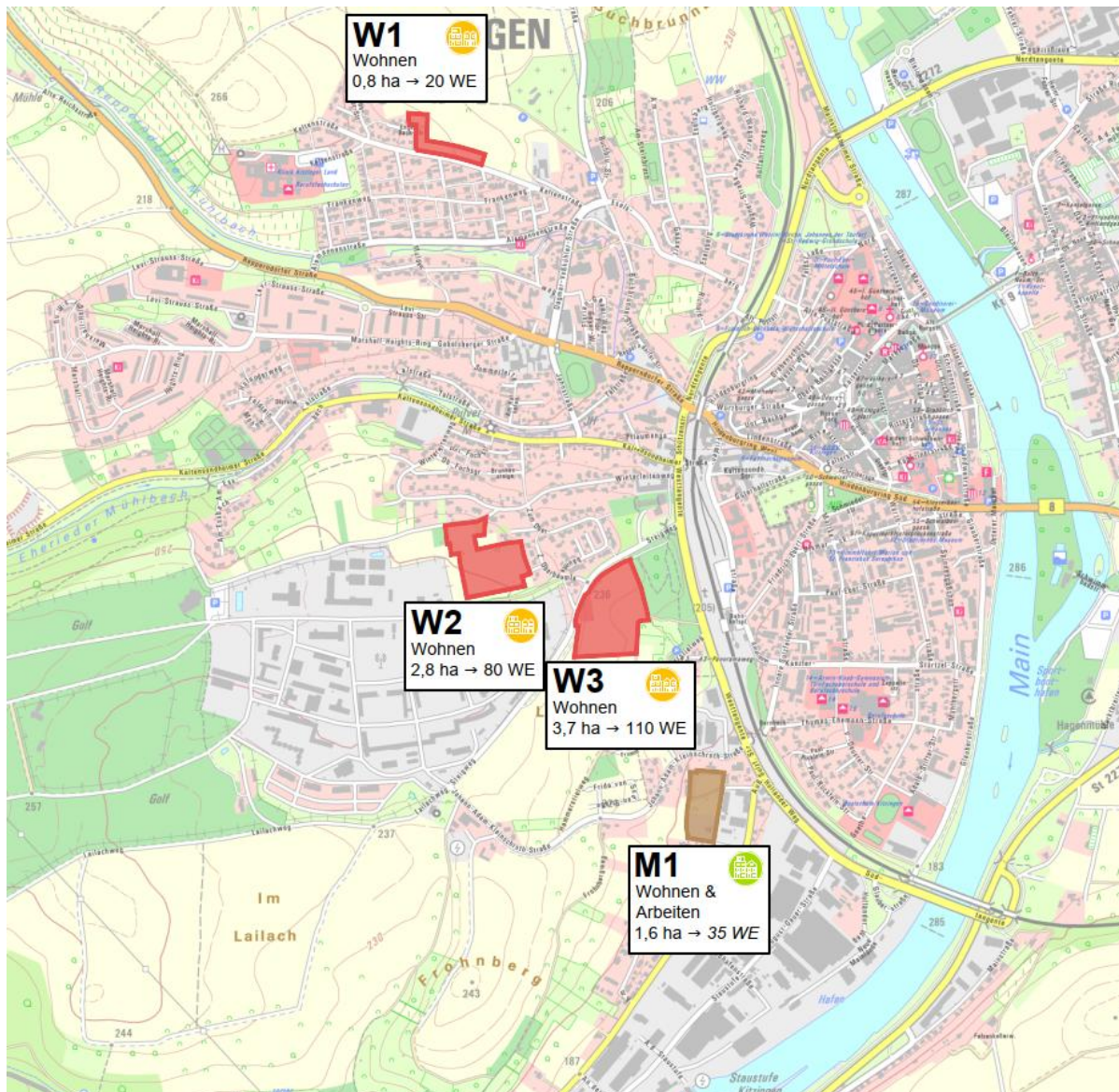


Abb. 26: Ausschnitt Entwicklungsflächen Hauptort Kitzingen

Folgende Entwicklungsflächen werden im Hauptort Kitzingen dargestellt:

#### W1: Entwicklungsfläche „Keltenstraße“



|                  |            |
|------------------|------------|
| Flächengröße     | 0,8 ha     |
| Ausgleichsfläche | ca. 0,2 ha |
| Anzahl Wohnungen | etwa 20    |

|                            |                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Derzeitige Nutzung:        | Landwirtschaft (Ackerland, Grünland)                      |
| Nächste Bushaltestelle:    | <b>220 m</b> (Keltenstraße)                               |
| Nächste Nahversorgung:     | <b>750 m</b> (Aldi Süd/ Rewe)                             |
| Nächste Kindertagesstätte: | <b>500 m</b> (Evangelischer Kindergarten Alemannenstraße) |



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
Große Kreisstadt Kitzingen  
Begründung – Vorentwurf vom 26.02.2026

Es handelt sich bei der Fläche **W1** um eine Arrondierung des Ortsrandes nach Norden entlang einer bestehenden Erschließungsstraße. Die Fläche soll der Erweiterung des Wohnangebotes in Kitzingen, z.B. in Form von Doppel- und Reihenhäusern dienen. Durch die zweiseitige Bebauung der Keltenstraße kann eine effiziente Ausnutzung bestehender Infrastrukturen erreicht werden. Darüber hinaus kann in Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung der Fläche eine Eingrünung des Ortsrandes vorgenommen und so das Landschaftsbild aufgewertet werden.

### W2: Entwicklungsfläche „Zum Oberbäumle“



|                  |            |
|------------------|------------|
| Flächengröße     | 2,8 ha     |
| Ausgleichsfläche | ca. 0,8 ha |
| Anzahl Wohnungen | etwa 80    |

|                            |                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------|
| Derzeitige Nutzung:        | Landwirtschaft (Ackerland)                        |
| Nächste Bushaltestelle:    | <b>600 m</b> (Kitzingen Jahnstraße)               |
| Nächste Nahversorgung:     | <b>1100 m</b> (Rewe express)                      |
| Nächste Kindertagesstätte: | <b>1000 m</b> (Montessori Kindergarten Kitzingen) |



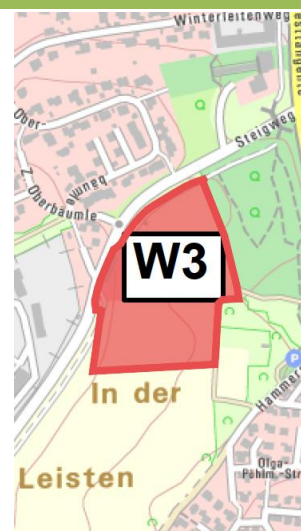
Die Fläche **W2** bietet das Potenzial einer großflächigen Erweiterung der Wohnbauflächen im Westen des Hauptortes Kitzingen. Über die Straßen Zum Oberbäumle und Winterleitenweg ist die Fläche verkehrlich gut angebunden und eine Erschließung der Fläche gesichert. Die Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Gewerblicher Baufläche ermöglicht eine organische Siedlungsentwicklung. Um eine Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten und die bestehenden Grünstrukturen in die Planung einzubeziehen, wird ein Grünpuffer zwischen Wohnen und Gewerbe dargestellt.

### W3: Entwicklungsfläche „Steigweg“



|                  |            |
|------------------|------------|
| Flächengröße     | 3,7 ha     |
| Ausgleichsfläche | ca. 0,8 ha |
| Anzahl Wohnungen | etwa 110   |

|                            |                                                                                                                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Derzeitige Nutzung:        | Landwirtschaft (Ackerland), Erholungsfläche (Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche), öffentliche Fläche (Fläche besonderer funktionaler Prägung) |
| Nächste Bushaltestelle:    | <b>550 m</b> (Kitzingen Westtangente)                                                                                                            |
| Nächste Nahversorgung:     | <b>700 m</b> (Lidl)                                                                                                                              |
| Nächste Kindertagesstätte: | <b>400 m</b> (Montessori-Kindergarten Kitzingen)                                                                                                 |



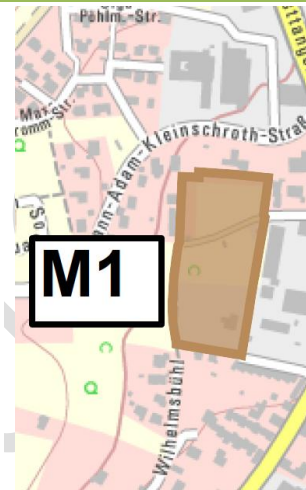
Die Fläche **W3** ermöglicht eine Entwicklung der Wohnbauflächen im Süden von Kitzingen, südöstlich des Steigwegs. Über diesen ist die Fläche gut angebunden an das Siedlungsgefüge. Im Osten besteht eine Waldfläche als natürliche Begrenzung der Fläche, die auch der Naherholung dient und somit die Attraktivität des Wohnstandortes stärkt. Zu achten ist auf eine wirksame Eingrünung des Ortsrandes nach Süden.

#### M1: Entwicklungsfläche „Am Wilhelmsbühl“



|                  |            |
|------------------|------------|
| Flächengröße     | 1,6 ha     |
| Ausgleichsfläche | ca. 0,4 ha |
| Anzahl Wohnungen | etwa 35    |

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Derzeitige Nutzung:        | Landwirtschaft (Ackerland, Grünland), öffentliche Zwecke (Fläche besonderer funktionaler Prägung) |
| Nächste Bushaltestelle:    | <b>100 m</b> (Kitzingen Westtangente)                                                             |
| Nächste Nahversorgung:     | <b>350 m</b> (Lidl)                                                                               |
| Nächste Kindertagesstätte: | <b>1300 m</b> (ev. Kindergarten St. Johannes)                                                     |



Es handelt sich bei der Fläche **M1** um die Entwicklung einer teilweise bereits bebauten Fläche, die gut in den städtischen Kontext eingebunden ist. Die bessere Ausnutzung vorhandener Potentiale sowie der vorhandenen Infrastruktur steht hierbei im Vordergrund. Die Ausweisung einer Gemischten Baufläche fügt sich in die nähere Umgebung ein und schafft einen Lückenschluss zwischen den umliegenden Nutzungen im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung.

## B.6.2 Ortsteil Repperndorf

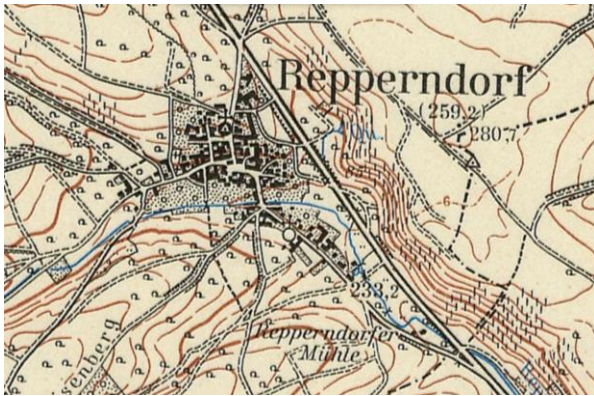


Abb. 27: Topographische Karte von 1956

Abb. 28: Aktuelles Luftbild<sup>33</sup>

Der Ortsteil Repperndorf liegt nordwestlich des Hauptortes entlang der Bundesstraße B8 Richtung Würzburg. Er umfasst eine Fläche von rund 540 ha, auf denen rund 700 Einwohner leben. Der historische Siedlungskern mit gemischter Nutzung wurde insbesondere ab den 1980er Jahren um Wohnbauflächen erweitert. Hier finden sich rund 0,8 ha Baulücken. Am Siedlungsrand befinden sich vermehrt Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen.

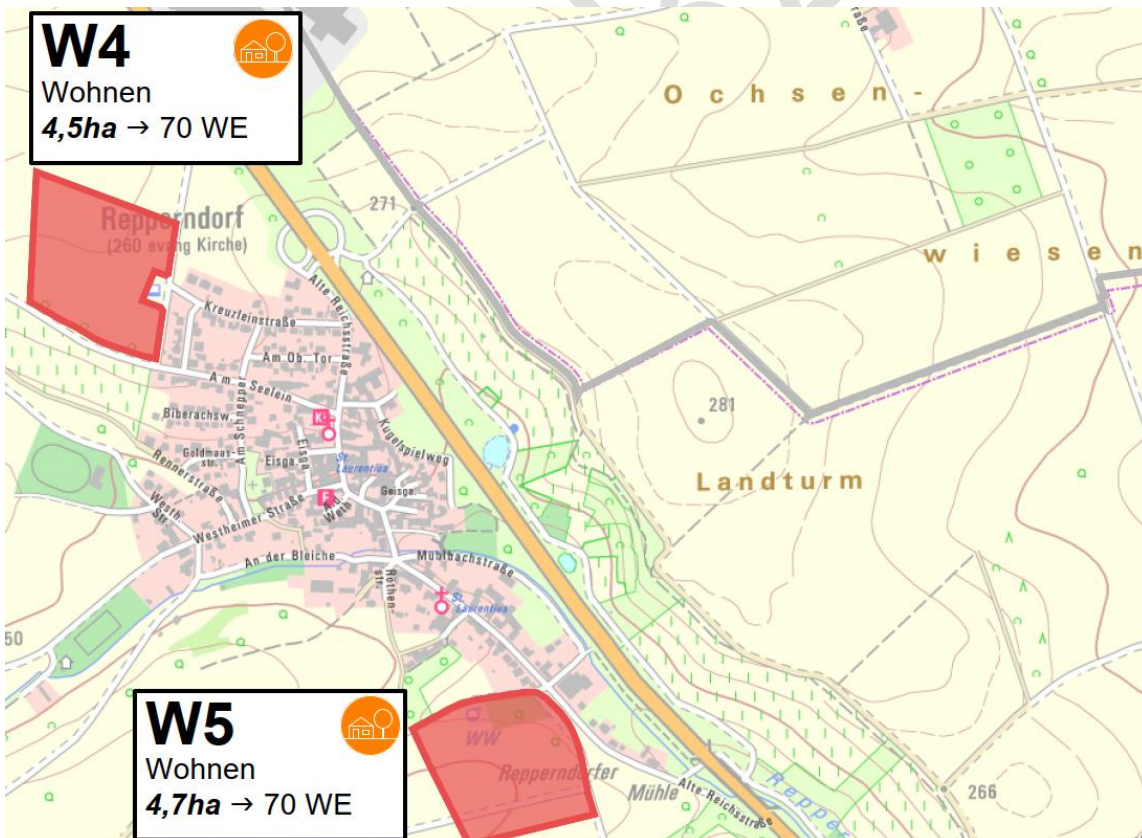


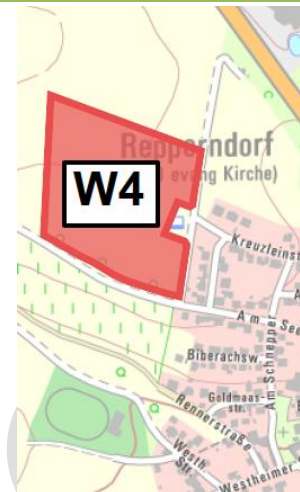
Abb. 29: Ausschnitt Entwicklungsflächen Ortsteil Repperndorf

<sup>33</sup> Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverw. 2024

**W4: Entwicklungsfläche „Kreuzleinstraße“**


|                  |         |
|------------------|---------|
| Flächengröße     | 4,5 ha  |
| Ausgleichsfläche | ca. 1,1 |
| Anzahl Wohnungen | etwa 70 |

|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Derzeitige Nutzung:        | Landwirtschaft (Ackerland, Grünland)                                     |
| Nächste Bushaltestelle:    | <b>300 m</b> (Repperndorf Am Oberen Tor)                                 |
| Nächste Nahversorgung:     | <b>3000 m</b> (Aldi Süd, Rewe)                                           |
| Nächste Kindertagesstätte: | <b>400 m</b> (Evangelische Kindertagesstätte St. Laurentius Repperndorf) |

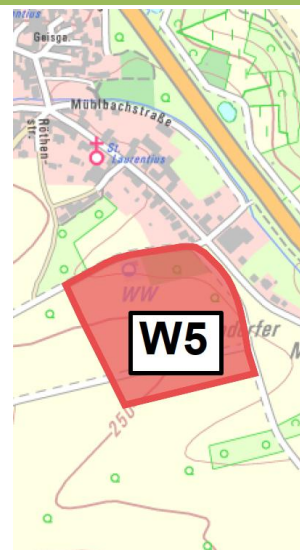


Die Fläche **W4** umfasst eine Erweiterung der Wohnbauflächen von Repperndorf in Richtung Westen. Eine Erschließung kann u.a. über eine Verlängerung der Kreuzleinstraße erfolgen. Die rund 4,5 ha große Fläche bietet Platz für etwa 70 zusätzliche Wohneinheiten auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Auf eine Ortsrandeingrünung ist aufgrund der gut einsehbaren Lage in die freie Landschaft zu achten.

**W5: Entwicklungsfläche „Alte Reichsstraße“**


|                  |         |
|------------------|---------|
| Flächengröße     | 4,7 ha  |
| Ausgleichsfläche | ca. 1,1 |
| Anzahl Wohnungen | etwa 70 |

|                            |                                                                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Derzeitige Nutzung:        | Landwirtschaft (Ackerland, Grünland), Industrie- und Gewerbefläche, Sport- Freizeit- und Erholungsfläche (Spielplatz, Bolzplatz) |
| Nächste Bushaltestelle:    | <b>150 m</b> (Repperndorf Am Mühlbach, Kitzingen)                                                                                |
| Nächste Nahversorgung:     | <b>2200 m</b> (Aldi Süd, Rewe)                                                                                                   |
| Nächste Kindertagesstätte: | <b>600 m</b> (Evangelische Kindertagesstätte St. Laurentius Repperndorf)                                                         |



Es handelt sich bei der Fläche **W5** um eine Erweiterung des Siedlungsraums von Repperndorf in südliche Richtung zu Wohnzwecken. Auf der 4,7 ha großen Entwicklungsfläche können zahlreiche Wohneinheiten geschaffen werden. Dabei ist auf die Berücksichtigung bestehender Nutzungen sowie eine wirksame Ortsrandeingrünung zu achten, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu

halten. Über die Alte Reichsstraße ist die Fläche an den restlichen Ortsteil sowie das Stadtgebiet von Kitzingen gut angebunden.

### B.6.3 Ortsteil Etwashausen

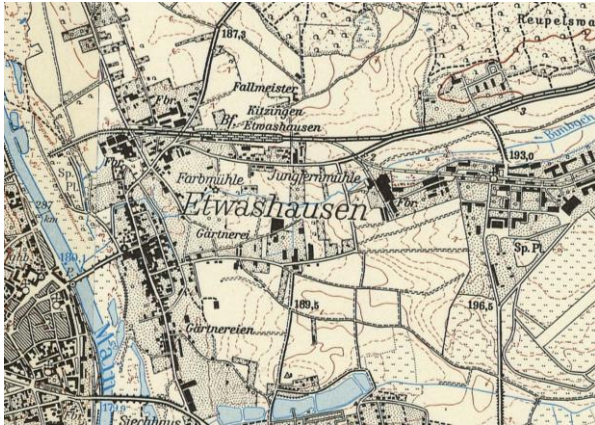


Abb. 30: Topographische Karte von 1956



Abb. 31: Aktuelles Luftbild<sup>34</sup>

Der Ortsteil Etwashausen befindet sich östlich des Hauptortes auf der gegenüberliegenden Main-Seite. Etwashausen hat einen historischen Siedlungskern, der bereits im 13. Jahrhundert über die alte Mainbrücke mit dem Hauptort Kitzingen verbunden war. Heute dient er als Wohnort für rund 3.000 Einwohner. Ein Großteil der Siedlungsfläche befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Neben Mischbauflächen im dicht bebauten historischen Ortskern, ist Etwashausen geprägt von landwirtschaftlichen Flächen und Gärtnereibetrieben. Im Norden findet sich eine größere Wohnbaufläche sowie gewerbliche Bauflächen. In den Erweiterungsflächen finden sich rund 3 ha Baulücken.

<sup>34</sup> Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverw. 2024

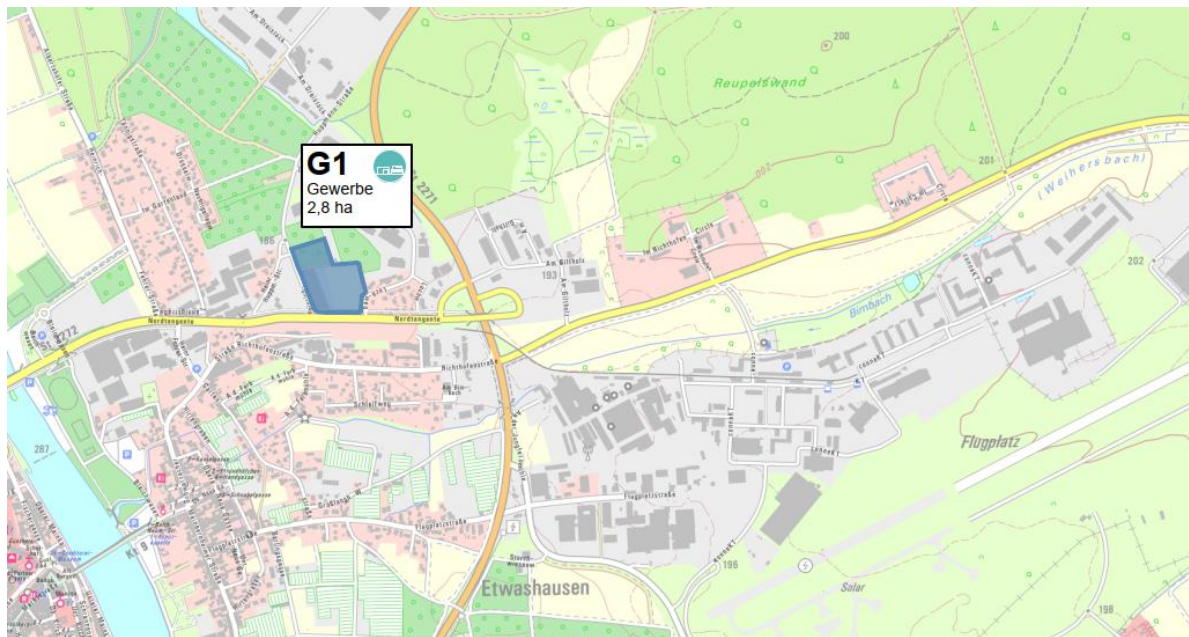


Abb. 32: Ausschnitt Entwicklungsflächen Ortsteil Etwashausen

#### G1: Entwicklungsfläche „Heinrich-Huppmann-Straße“



|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Flächengröße     | 2,8 ha              |
| Ausgleichsfläche | ca. 1,4 ha          |
| Anzahl           | etwa 5-10 Parzellen |

Derzeitige Nutzung:

Landwirtschaft (Ackerland, Grünland), Vegetation (Ge-  
hölz), Industrie und Gewerbe  
(Gärtnerei)

Nächste Bushaltestelle:

**750 m** (Lochweg Kitzingen)

Nächste überregionale Verkehrs-  
anbindung:

**400 m** St2271  
**5000 m** A3 (Kitzinger-  
Schwarzach)



Es handelt sich bei der Fläche **G1** um die Entwicklung einer innenliegenden Fläche, die bereits gut in den städtischen Kontext eingebunden ist. Die bessere Ausnutzung vorhandener Potentiale sowie der vorhandenen Infrastruktur steht im Vordergrund. In Richtung Norden, Osten und Süden finden sich weitere gewerbliche Flächen. Über die Heinrich-Huppmann-Straße und die Nordtangente ist die Entwicklungsfläche verkehrlich gut angebunden.

## B.6.4 Ortsteil Siedlung



Abb. 33: Topographische Karte von 1956



Abb. 34: Aktuelles Luftbild<sup>35</sup>

Der Ortsteil Siedlung entwickelte sich ab Mitte des 20. Jahrhunderts östlich des Mains, südlich von Etwashausen. Über die Konrad-Adenauer-Brücke ist der Ortsteil an den Hauptort von Kitzingen angebunden. Siedlung dient vorwiegend dem Wohnen und bietet in diversen Wohnformen Fläche für rund 5.500 Einwohner. Im Osten und Westen finden sich Gewerbliche Bauflächen. Darüber hinaus sind vermehrt Flächen des Gemeinbedarfs im Ortsteil angesiedelt, v.a. für Bildungseinrichtungen. Im Vergleich zu den weiteren Ortsteilen hat Siedlung vergleichsweise wenige Baulücken mit einer Gesamtgröße von rund 0,5 ha vorzuweisen.

<sup>35</sup> Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverw. 2024



Abb. 35: Ausschnitt Entwicklungsflächen Ortsteil Siedlung

#### W6: Entwicklungsfläche „Böhmerwaldstraße“



|                  |            |
|------------------|------------|
| Flächengröße     | 3,1 ha     |
| Ausgleichsfläche | ca. 0,8 ha |
| Anzahl Wohnungen | etwa 45    |

|                            |                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------|
| Derzeitige Nutzung:        | Landwirtschaft (Ackerland, Grünland)              |
| Nächste Bushaltestelle:    | <b>700 m</b> (Kitzingen Hochhaus)                 |
| Nächste Nahversorgung:     | <b>1100 m</b> (Nahkauf)                           |
| Nächste Kindertagesstätte: | <b>800 m</b> (ev. Kindergarten Marienburger Str.) |



Die Entwicklungsfläche **W6** ermöglicht eine Arrondierung des Ortsrandes Siedlung in südliche Richtung. Die nördlich angrenzende Wohnbaufläche bietet bereits entsprechende Infrastrukturen mit Potenzial für eine Erweiterung. Über die Böhmerwaldstraße kann durch eine Verlängerung nach Südwesten die Erschließung der Fläche erfolgen. Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung der Fläche soll zudem eine Verbesserung der Eingrünung des Ortsrandes erreicht werden und somit das Landschaftsbild insb. in Richtung Sickershausen aufgewertet werden.

## B.6.5 Ortsteil Sickershausen



Abb. 36: Topographische Karte von 1956

Abb. 37: Aktuelles Luftbild<sup>36</sup>

Der Ortsteil Sickershausen, südlich von Siedlung gelegen, umfasst insgesamt eine Fläche von rund 380 ha (Gemarkung). Er zeichnet sich durch seinen historischen Ortskern mit Mischbauflächen aus, der im Südwesten durch die Bahntrasse begrenzt wurde. Ab den 1970er Jahren folgte eine Siedlungserweiterung von Wohnbauflächen westlich der Bahngleise, was insgesamt nahezu eine Verdopplung der Siedlungsfläche des Ortsteils Sickershausen bedeutete. Die insgesamt rund 1,2 ha Baulücken sind vorwiegend innerhalb der Wohnbauflächen der Siedlungserweiterung verortet.

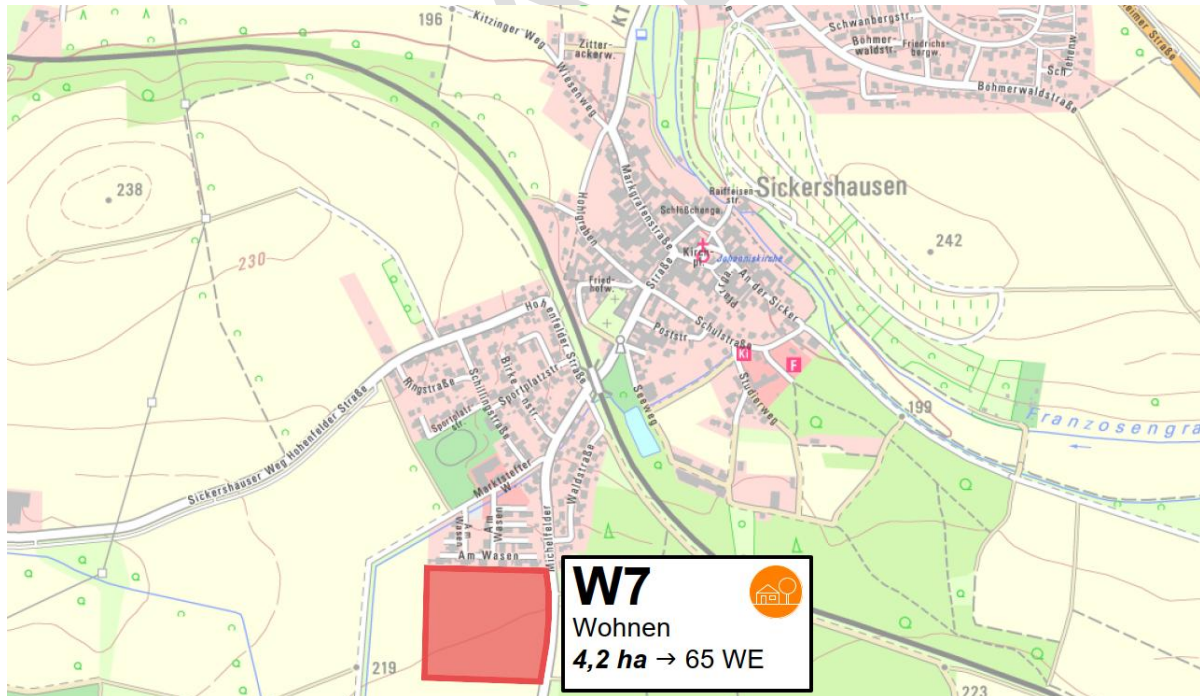


Abb. 38: Ausschnitt Entwicklungsflächen Ortsteil Sickershausen

<sup>36</sup> Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverw. 2024

### W7: Entwicklungsfläche „Michelfelder Straße“



|                  |            |
|------------------|------------|
| Flächengröße     | 4,2 ha     |
| Ausgleichsfläche | ca. 1,0 ha |
| Anzahl Wohnungen | etwa 65    |

|                            |                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Derzeitige Nutzung:        | Landwirtschaft (Ackerland)                    |
| Nächste Bushaltestelle:    | <b>600 m</b> (Sickershausen Ortsmitte)        |
| Nächste Nahversorgung:     | <b>1800 m</b> (Nahkauf)                       |
| Nächste Kindertagesstätte: | <b>700 m</b> (ev. Kindergarten Sickershausen) |



Es handelt sich bei der Fläche **W7** um eine moderate Erweiterung der Siedlungsfläche von Sickershausen nach Süden. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet das Potenzial attraktive neue Wohnangebote zu schaffen, z.B. in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern und damit einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs zu leisten. Durch die Neuausweisung und -planung der Fläche können effiziente Bau- und Erschließungsformen von Beginn an berücksichtigt werden sowie eine wirksame Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft geschaffen werden.

### B.6.6 Ortsteil Hoheim

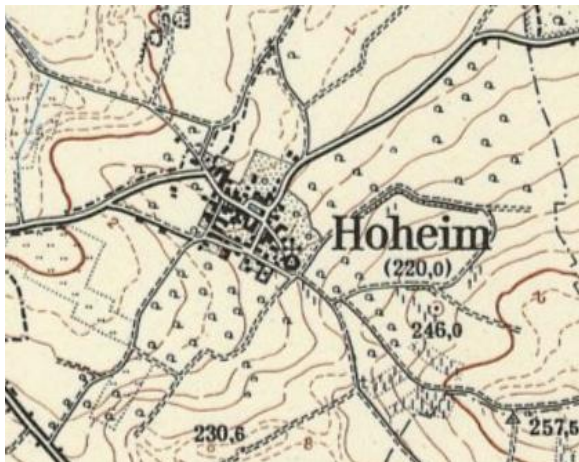


Abb. 39: Topographische Karte von 1956



Abb. 40: Aktuelles Luftbild<sup>37</sup>

Auf einer Fläche von rund 180 ha (Gemarkung) wohnen rund 700 Einwohner im Ortsteil Hoheim. Dieser ist im Osten des Stadtgebietes verortet und über die Kreisstraße KT13 an die weiteren Ortsteile angebunden. Der historische Ortskern, der heute noch das Zentrum der Siedlungseinheit bildet, wurde ab den 1980er Jahren um Wohnbauflächen in Richtung Osten, Norden und Westen erweitert. In Hoheim finden sich lediglich kleinteilige Gewerbeflächen und vereinzelt Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Hoheim weist ein Entwicklungspotenzial von rund 1,2 ha Baulücken auf.

<sup>37</sup> Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverw. 2024

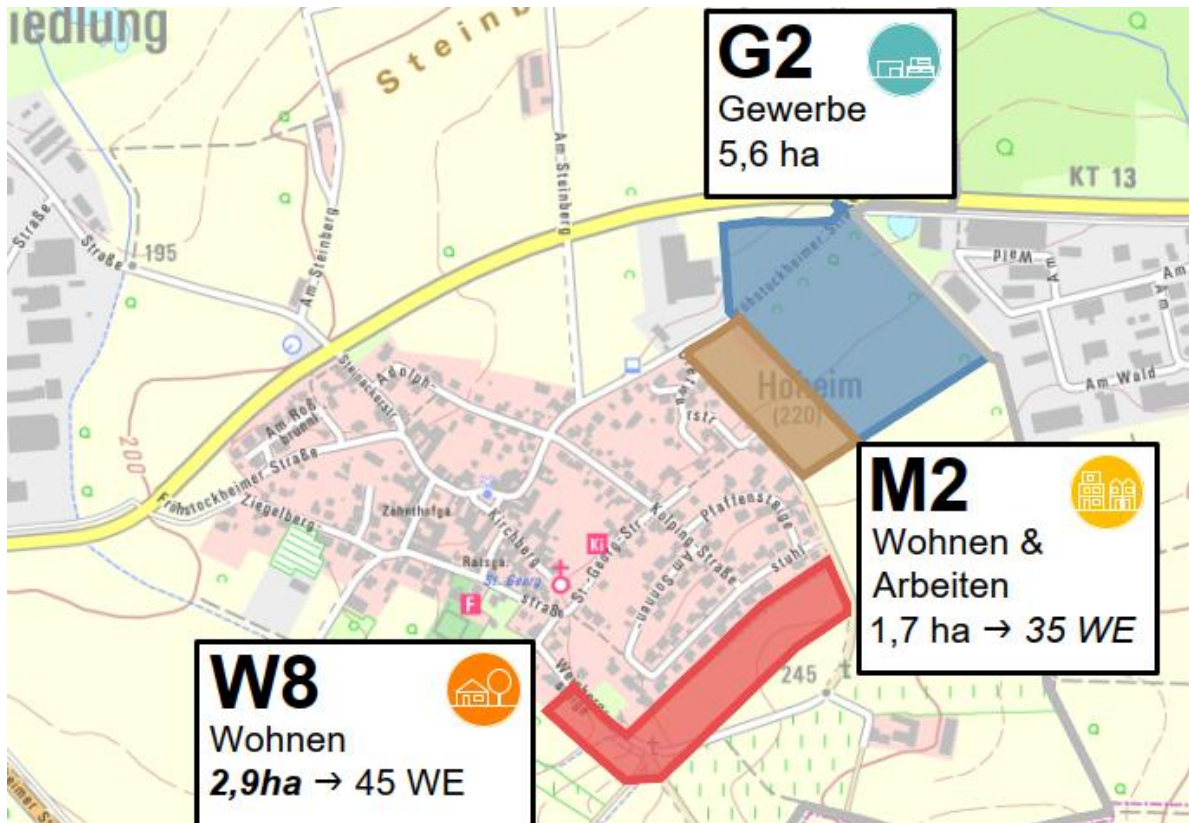


Abb. 41: Ausschnitt Entwicklungsflächen Ortsteil Hoheim

**W8: Entwicklungsfläche „Weinbergsteige“**

|                  |            |
|------------------|------------|
| Flächengröße     | 2,9 ha     |
| Ausgleichsfläche | ca. 1,5 ha |
| Anzahl Wohnungen | etwa 45    |

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| Derzeitige Nutzung:        | Landwirtschaft (Ackerland)         |
| Nächste Bushaltestelle:    | <b>300 m</b> (Hoheim Ortsmitte)    |
| Nächste Nahversorgung:     | <b>2300 m</b> (Nahkauf)            |
| Nächste Kindertagesstätte: | <b>250 m</b> (Kindergarten Hoheim) |

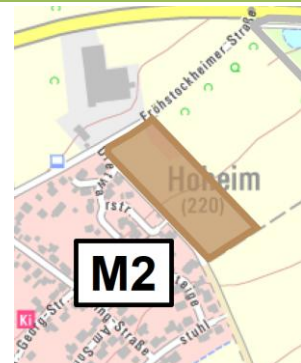


Es handelt sich bei der Fläche **W8** um eine Arrondierung des Ortsrandes von Hoheim im Südöstliche Richtung. Durch die Entwicklungsfläche kann eine organische Entwicklung des Ortsteils gefördert werden, die dem Bedarf gerecht wird. Bei einer Erweiterung der Wohnbaufläche ist auf eine wirksame Eingrünung des Ortsrandes zu achten.

**M2: Entwicklungsfläche „Dietwarstraße“**


|                  |            |
|------------------|------------|
| Flächengröße     | 1,7 ha     |
| Ausgleichsfläche | ca. 0,9 ha |
| Anzahl Wohnungen | etwa 35    |

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| Derzeitige Nutzung:        | Landwirtschaft (Ackerland)         |
| Nächste Bushaltestelle:    | <b>50 m</b> (Hoheim Siedlung)      |
| Nächste Nahversorgung:     | <b>2300 m</b> (Nahkauf)            |
| Nächste Kindertagesstätte: | <b>350 m</b> (Kindergarten Hoheim) |



Die Fläche **M2** stellt eine moderate Erweiterung des Ortsteils Hoheim in Richtung Osten dar und bietet einen Lückenschluss zwischen der vorhandenen Wohnbaufläche im Westen und der geplanten Entwicklungsfläche für Gewerbe im Osten. Die Fläche M2 wird daher als Mischbaufläche angedacht, die eine Erweiterung der Wohnnutzung sowie gewerblichen Nutzung ermöglicht.

**G2: Entwicklungsfläche „Fröhstockheimer Straße“**


|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Flächengröße     | 5,6 ha               |
| Ausgleichsfläche | ca. 2,8 ha           |
| Anzahl           | etwa 10-20 Parzellen |

|                                          |                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------|
| Derzeitige Nutzung:                      | Landwirtschaft (Ackerland)           |
| Nächste Bushaltestelle:                  | <b>100 m</b> (Hoheim Siedlung)       |
| Nächste überregionale Verkehrsanbindung: | <b>10 m</b> KT13<br><b>1500 m</b> B8 |



Die Entwicklungsfläche **G2** bietet das Potenzial ein Gewerbegebiet im Ortsteil Hoheim anzusiedeln. Damit erfolgt ein Lückenschluss zum angrenzenden Gewerbegebiet Rödelsee Am Wald der Nachbargemeinde Rödelsee. Vorhandene Infrastrukturen können so gemeindeübergreifend genutzt werden, u.a. die gute verkehrliche Anbindung über die Kreisstraße KT13. Die vorhandene Ortsrandeingrünung soll im Zuge einer baulichen Entwicklung gesichert und erweitert werden.

## B.6.7 Ortsteil Hohenfeld



Abb. 42: Topographische Karte von 1956

Abb. 43: Aktuelles Luftbild<sup>38</sup>

Der Ortsteil Hohenfeld ist im Süden des Stadtgebietsgebietes am östlichen Mainufer gelegen. Auf rund 315 ha leben rund 900 Einwohner. Die Verkehrsanbindung erfolgt vorwiegend über die Staatsstraße 2271, die den Siedlungsrand im Nordwesten von Hohenfeld bildet. Der Ortsteil befindet sich entlang der Hangkante zum Main und ist daher topografisch bewegt. In Richtung Norden ist eine einreihige bandartige Siedlungsentwicklung zu erkennen, die am Ende in eine gewerbliche Baufläche mündet. Eine Siedlungserweiterung um den dicht bebauten historischen Ortskern erfolgte großflächig ab den 1980er Jahren für Wohnen, v.a. in Richtung Süden. In Hohenfeld finden sich rund 1,8 ha Baulücken.

Im Ortsteil Hohenfeld werden keine Entwicklungsflächen dargestellt.

<sup>38</sup> Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverw. 2024

## B.6.8 Fazit

### Flächenbilanz

|                                                          |                |               |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung                       | 359 WE         |               |
| Innenentwicklungspotenziale (werden zu 50 % angerechnet) |                |               |
| <b>Baulücken</b>                                         |                | <b>Fläche</b> |
| Wohnbauflächen                                           | 320 WE         | 9,9 ha        |
| Gewerbebauflächen                                        |                | 3,5 ha        |
| <b>Bedarf an neuen Wohnungen</b>                         | <b>+ 39 WE</b> |               |

|                                 |               |                |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Neue Entwicklungsflächen</b> |               |                |
| <i>Flächennutzung</i>           |               | <i>Fläche</i>  |
| <b>Wohnbauflächen</b>           | <b>505 WE</b> | <b>26,7 ha</b> |
| <b>Mischbauflächen</b>          | <b>70 WE</b>  | <b>3,3 ha</b>  |
| <b>Gewerbebauflächen</b>        |               | <b>8,4 ha</b>  |

In der Gesamtbetrachtung der ausgewiesenen Bauflächen kann der prognostizierte Bedarf für die nächsten 15-20 Jahre für Wohn- und Gewerbeflächen voraussichtlich gedeckt werden. Die vorgesehenen Planungsflächen für Wohnnutzung überschreiten den errechneten Bedarf von rund 39 Wohnungen merklich. Grundsätzlich soll die Darstellung der Bauflächen bedarfsgerecht erfolgen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann jedoch eine Reduzierung der Flächen erforderlich werden. Auch sollen die Aussagen von Fachstellen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Alternativenprüfung bzw. zur Diskussion über die Eignung von Entwicklungsflächen dienen. Dieses Vorgehen ist in die Überlegungen zur Vorentwurfsfassung eingeflossen.

Baulücken für gewerbliche Nutzungen finden sich nur wenige im Stadtgebiet von Kitzingen, deren Verfügbarkeit darüber hinaus eingeschränkt ist. Zur Wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Kitzingen wird somit die Neuausweisung von Gewerblichen Bauflächen erforderlich. Mit den neu dargestellten Entwicklungsflächen kann der Gewerbebedarf für die Stadt Kitzingen voraussichtlich gedeckt werden.

Der Stadtrat erachtet das Maß an ausgewiesenen Flächen in der vorliegenden Vorentwurfsfassung zum derzeitigen Planungsstand als angemessen.

## C Umweltbericht

### C.1 Einleitung

#### C.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Integration des Landschaftsplans trägt die Stadt Kitzingen den Erfordernissen der aktuellen und zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt ebenso wie den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbundes und des Artenschutzes Rechnung. Im Rahmen der Aufstellung werden sowohl Wohnbau- (26,7 ha) als auch Mischgebiets- (1,8 ha) und Gewerbeflächen (8,4 ha) ausgewiesen. Zudem wird eine Wohnbaufläche südwestlich des Gewerbegebiets Innopark zurückgenommen (13,0 ha).

Landschaftsplanerische Darstellungen beziehen sich unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben (vgl. Kap. A.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben) vor allem auf die Erhaltung und Entwicklung von Schutzgebieten, Schutzobjekten und wertvollen Teilräumen im Stadtgebiet sowie die Darstellung von Schwerpunktgebieten für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Diese umfassen v.a.

- Maßnahmen zum Biotopschutz, zur Biotopentwicklung und Strukturanreicherung sowie zum Erosionsschutz in der Feldflur
- Maßnahmen zur Gewässerentwicklung
- Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Fläche
- Erhaltung und Entwicklung wichtiger Grünstrukturen in den Ortsrandbereichen
- Maßnahmen zur Klimaanpassung innerhalb und angrenzend an den Siedlungsraum
- Maßnahmen zum Waldumbau und zur Waldrandentwicklung
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Maßnahmen zum Erhalt von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen sind insbesondere aufgrund der Multifunktionalität der vorgesehenen positive Effekte für alle Schutzgüter, einschließlich der Erholungs- und Wohnumfeldqualität, zu erwarten.

#### C.1.2 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt unter Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt.

Die Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur überschlägig vorgenommen werden. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- und nutzungsbedingter Auswirkungen wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet. Die Untersuchungen basieren auf vorhandenen Daten und Plangrundlagen. Diese werden als Beurteilungsgrundlage für ausreichend erachtet.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) gebeten.

### **C.1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Klimaanpassungsgesetz, dem Immissionsschutz, dem Bodenschutzgesetz und den Waldgesetzen ergeben sich fachliche Ziele und Erfordernisse für die Beurteilung der baulichen Entwicklung vor allem aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan.

Darüber hinaus sind fachliche Vorgaben und Ziele für die landschaftliche Entwicklung auch aus Fachplänen wie z.B. dem Arten- und Biotopschutzprogramm, dem Ökokonzept der Stadt Kitzingen sowie dem Waldfunktionsplan für die Region Würzburg (2) (vgl. Kap. A.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben) zu beachten.

## **C.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **C.2.1 Bestandserfassung**

Insgesamt wurden 12 Flächen für eine potenzielle Siedlungserweiterung vorgeschlagen, die zum überwiegenden Teil mit Wohnbau- und Mischgebietsflächen entwickelt werden sollen. Der überwiegende Teil dieser Flächen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Plangebiete liegen teilweise auf Flächen mit Acker- und Grünlandzahlen >60 und sind somit Böden mit überdurchschnittlicher landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit.

Kleinere Teile der potentiellen Bauflächen werden als Streuobstfläche oder Grünland genutzt. In den Randbereichen befinden sich teilweise amtlich kartierte Biotope.

Für eine ausführliche Darstellung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild und Erholung im Stadtgebiet wird in der Tabelle zur Flächenbewertung (Anhang E.3) verwiesen.

## C.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Umweltauswirkung)

Um die Beurteilung der geplanten Nutzungen, insbesondere der Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen schutzgutbezogen bewertet. Dabei werden die umweltbezogenen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 bzw. Anlage 1 Ziffer 2a BauGB für die einzelnen Entwicklungsbereiche betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst. Als Beurteilungsgrundlage dienen die in der Begründung zum Landschaftsplan genannten fachlichen Umweltziele, sofern sie für den jeweiligen Planungsumgriff von Relevanz sind.

Die Tabelle enthält eine Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der schutzgutbezogenen zu erwartenden potentiellen Konflikte und leitet daraus den zu erwartenden Ausgleichsflächenbedarf überschlägig ab.

In den Tabellen zur Flächenbewertung für die Siedlungsentwicklung (Anhang E.3) sind die potentiellen Bauflächen bewertet, die im Flächennutzungsplan Vorentwurf (Stand 15.07.2025) für eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen sind. In der Summe handelt es sich um eine Flächenausweisung von rd. 26,7 ha Wohnbauflächen und rd. 1,8 ha Mischbauflächen und rd. 8,4 ha Gewerbeflächen. Dem steht eine Rücknahme von rd. 13,0 ha gegenüber, die als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt werden. Nicht bewertet wurden lediglich nachrichtliche Anpassungen des Flächennutzungsplans an die tatsächliche Siedlungsentwicklung (z.B. Anpassungen an zwischenzeitlich rechtskräftige Bebauungspläne), da sich hier gegenüber dem aktuellen Umweltzustand keine Veränderungen ergeben.

### C.2.2.1 Siedlungsentwicklung

Wesentliche Veränderungen des Umweltzustands sind aufgrund der beabsichtigten Flächenausweisungen zu erwarten. Insbesondere Erweiterungen am Ortsrand tragen zur Auflösung des kompakten Siedlungsbildes bei und zur Flächeninanspruchnahme und zusätzlicher Flächenversiegelung mit nachteiligen Auswirkungen auf alle Umweltschutzgüter aus. Neuausweisungen in räumlicher Nähe zwischen Ortsteilen führen zu einem Verlust wertvoller Landschaftselemente und ökologischer Vernetzungsstrukturen. Zudem zielen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung eine Erweiterung der technischen Infrastruktur nach sich (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) und tragen durch die Bereitstellung erforderlicher Ausgleichsflächen zur zusätzlichen Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Nutzflächen bei.

### C.2.2.2 Verkehr

Die Zunahme an Wohneinheiten führt zu signifikanten Veränderungen im Bereich des Verkehrs. Neben der notwendigen Erweiterung der Verkehrsinfrastruktur, einschließlich Straßen, Rad- und Gehwegen, resultiert dies in einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Dies wiederum begünstigt eine Intensivierung von Luftschadstoffemissionen

sowie eine Zunahme von Lärmbelastungen, was sich im Einzelfall nachteilig auf die Umweltqualität und die Lebensbedingungen der Anwohner auswirken kann.

### C.2.2.3 Land- und Forstwirtschaft

Durch die Neuausweisung von Bauflächen und die zuzuordnenden Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. Besonders betroffen sind dabei Böden mit hoher Ertragsfähigkeit (Ackerzahl >60 Durchschnittswert Landkreis Kitzingen). Gemäß den Grundsätzen 5.4.1 LEP und BIII 2.1 RP2 sollen insbesondere hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### C.2.2.4 Grünflächen / Landschaftsplan

Die Darstellungen des Landschaftsplans werden nach folgendem Schema bewertet:

0 = neutral, keine erheblichen Auswirkungen

+ = positive Auswirkungen

++ = sehr positive Auswirkungen

Durch die Darstellung des Landschaftsplans sind positive Auswirkungen für alle Schutzgüter zu erwarten. Damit werden die Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt.

| Planinhalt                                                       | Mensch | Pflanzen<br>Tiere | Boden | Wasser | Klima<br>Luft | Land-<br>schaft |
|------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------|--------|---------------|-----------------|
| Entwicklung von Gehölzstrukturen und Begrünung von Straßenräumen | ++     | ++                | 0     | 0      | ++            | 0               |
| Ortsrandeingrünung                                               | +      | ++                | +     | +      | +             | ++              |
| Erhalt wertvoller Biotopstrukturen und Lebensraumkomplexen       | +      | ++                | 0     | 0      | 0             | ++              |
| Erweiterung von Grün- und Freiflächen                            | ++     | ++                | ++    | +      | ++            | ++              |
| Walderhalt / -entwicklung,                                       | +      | ++                | 0     | +      | ++            | 0               |

|                                                                                       |   |    |    |    |    |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---|----|----|----|----|----|
| Umstrukturierung                                                                      |   |    |    |    |    |    |
| Biotopvernetzung                                                                      | 0 | ++ | 0  | 0  | +  | +  |
| Gewässer und Auenentwicklung                                                          | + | ++ | +  | ++ | ++ | ++ |
| Abgrenzung von Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | + | ++ | ++ | ++ | +  | ++ |

### C.2.2.5 Wechsel- und Summenwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. Bei der Siedlungsentwicklung sind insbesondere durch Flächenversiegelung und Überbauung nachteilige Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen verbunden. Es ergeben sich jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

### C.2.2.6 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

#### Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten

Im Stadtgebiet befinden sich folgende Schutzgebiete des Netzes Natura 2000:

#### Vogelschutzgebiete:

- Maintal zwischen Schweinfurt und Dettelbach (Nr. 6227-471)
- Südliches Steigerwaldvorland (Nr. 6227-471)

#### Fauna-Flora-Habitat-Gebiet:

- Mainaue zwischen Grafenrheinfeld und Kitzingen (Nr. 6127-371)
- Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim (Nr. 6227-371)
- Flugplatz Kitzingen (Nr. 6227-372)

Die mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beabsichtigten Siedlungserweiterungen liegen in keinem der Natura 2000 Gebiete. Die potentiellen Bauflächen G1, M2, W7 und W8 liegen in der Nähe von Natura 2000 Gebiete. Um eine mittelbare Betroffenheit auszuschließen, muss gegebenenfalls dies im Einzelfall auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer Vorprüfung oder Vorabschätzung genauer betrachtet werden.

## Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Aus der Artenschutzkartierung Bayern sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm ergeben sich für die Bereiche der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet Nachweise für Vorkommen europäisch geschützter Arten (G2) sowie Eingriffe in regionale Schwerpunktbereiche (W5) (Anhang E 3). Darüber hinaus lässt sich das potenzielle Vorkommen weiterer gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im Stadtgebiet auf Grundlage der Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu saP-relevanten Arten weiter eingrenzen (vgl. Anlage Artenschutzliste Stadtgebiet Kitzingen). Dabei wurden die Arten, für die ein Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes in Bayern und / oder aufgrund ihrer Lebensraumanprüche anhand einer Habitatanalyse ausgeschlossen werden kann, von einer weiteren Betrachtung ausgenommen.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung kann für im Stadtgebiet vorkommende, nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten im Rahmen einer überschlägigen Einschätzung die Erfüllung von Schädigungs- und Störungsverboten des 44 Abs. 1 BNatSchG (Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verbot des erheblichen Störens während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) zumindest für einzelne Individuen der genannten Arten (-gruppen) aufgrund des Baus, der Anlage und des Betriebs bzw. der dauerhaften Nutzung der geplanten Bauflächen (Baubetrieb, Überbauung und Flächenversiegelung, Nutzung) zum derzeitigen Planungsstand für die Artengruppen nicht ausgeschlossen werden.

Eine differenzierte Betrachtung anhand konkreter Planungsvorhaben und unter Berücksichtigung des tatsächlichen, ggf. zu aktualisierenden Artenbestands ist jedoch Inhalt und Aufgabe einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Bauantragsverfahren. Dort ist der Nachweis zu erbringen, dass die artenschutzrechtliche Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für die jeweiligen, im Gebiet vorkommenden europarechtlich geschützten Arten vorliegt.

Entsprechende Planungshinweise sind in der tabellarischen Bewertung der einzelnen Bauflächen enthalten. Durch gezielte Maßnahmen im Rahmen der Planung kann der Bestand wichtiger Tierarten im Stadtgebiet, wie zum Beispiel der Zauneidechse, gefördert werden. Dies gelingt, indem wertvolle Trockenlebensräume geschützt und eine schonendere Nutzung dieser Flächen bereits vor geplanten Bauvorhaben sichergestellt sind. Dabei können die für Kitzingen charakteristischen südexponierten (Weinberg)hänge eine wichtige Rolle bei der Verbesserung des Biotopverbunds spielen. Ihre besondere Lage und Strukturausstattung bieten nicht nur wertvolle Lebensräume für spezialisierte Arten, sondern ermöglichen auch die Vernetzung bestehender Biotope. Damit tragen sie wesentlich zur Förderung der ökologischen Vielfalt und zur Stabilisierung lokaler Trockenlebensräume bei.

Im jeweiligen Bebauungs- und Grünordnungsplan kann die Gefährdung oder Störung des geschützten Artenbestandes durch die Festsetzung artspezifischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie ggf. erforderlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) minimiert bzw. voraussichtlich vermieden werden.

### **C.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die dargestellten Bauflächen für die weitere Siedlungsentwicklung würden diese voraussichtlich weiter überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Vorhandene Lebensraumstrukturen werden weitgehend erhalten. Veränderungen des Bodens und Wasserhaushalts wären nicht zu erwarten.

## **C.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **C.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Maßnahmen zur Minderung negativer Umweltauswirkungen bzw. zur Optimierung der Planung aus Umweltsicht können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lediglich als pauschale Planungsempfehlungen formuliert werden.

So sind neben den grundlegenden Überlegungen zum schonenden Umgang mit Boden durch Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades (bspw. Festlegungen zur Steuerung und räumlichen Beschränkung der baulichen Nutzung) Maßnahmen zur Baugestalt und Grünordnung zu nennen, die zu einer angemessenen gestalterischen Einbindung der geplanten Nutzungen in den Landschaftsraum und zu einer Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beitragen. Diese sind in der beigefügten Tabelle (s. Anhang E.3) beispielhaft aufgeführt und werden in den nachfolgenden Planungsebenen des verbindlichen Bebauungsplanes oder im Rahmen des Bauantrages konkretisiert.

#### **C.3.1.1 Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Bei Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Überarbeitete Fassung 2021) kann die Ausweisung der baulichen Entwicklungsbereiche je nach geplanter Nutzungsintensität gemäß „Leitfaden“ eingeordnet werden.

Der für die einzelnen Entwicklungsbereiche überschlägig ermittelte Ausgleichsflächenbedarf orientiert sich einerseits an der Bewertung der aktuellen Nutzung und des derzeitigen Umweltzustands (Biotoptyp) und andererseits an der zu erwartenden Nutzungs- und Beeinträchtigungsintensität durch die jeweils geplante Flächennutzung (vgl. Anhang E.3).

Für die beabsichtigten Entwicklungsbereiche für Wohn-, Misch und Gewerbebauflächen mit einem Flächenumfang von insgesamt ca. 48,96 ha ergibt sich unter Anwendung des „Leitfadens“ ein überschlägiger Kompensationsbedarf von ca. 1.083.906

Wertpunkten. Bei einem mittleren angenommenen Aufwertungspotenzial von 5 Wertpunkten pro qm ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf von überschlägig ca. 21,7 ha (vgl. Anhang E.3).

Durch planerische Optimierung auf der Bebauungsplanebene sind eine Minderung des Eingriffs und damit die Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs möglich, der innerhalb bzw. am Rand der Bauflächen oder auf externen, zugeordneten Ausgleichsflächen bereitgestellt werden kann.

Es bleiben für die geplante Siedlungsentwicklung bei der Ermittlung des überschlägigen Ausgleichsflächenbedarfs die Bereiche unberücksichtigt, für die sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen und damit keine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild ergeben (Entwicklung von Grünflächen zwischen Bestand und potentiellen Bauflächen). Darüber hinaus sind evtl. zusätzliche artenschutzrechtliche Ausgleichs-/ Kompensationserfordernisse nicht berücksichtigt und auf der nachfolgenden Planungsebene gesondert je Baugebiet zu ermitteln.

### **C.3.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz**

Die Stadt Kitzingen kann auf Grundlage der genannten überschlägigen Ermittlung den Bedarf an Ausgleichsflächen abschätzen und durch ein stadteigenes Ökokonto oder durch Flächenerwerb bereitstellen. Im Landschaftsplan sind geeignete Flächen dargestellt welche gleichzeitig als Verbund bestehender bzw. potentieller Biotope dienen (Maßnahmen zur Schaffung von Verbund-/Grünachsen). Diese Flächen sind allerdings durch ein vorausschauendes Flächenmanagement zu erwerben oder im Bedarfsfall durch vertragliche Vereinbarungen langfristig zu sichern. Sowohl für die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wie auch für andere mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind geeignete Räume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewählt und im Landschaftsplan dargestellt (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Eine Grundvoraussetzung für die Anrechenbarkeit einzelner Teilflächen als Ausgleichsmaßnahmen ist, dass die Flächen ökologisch aufgewertet werden können und ein naturschutzfachliches Leitbild für die Entwicklung des Naturhaushalts und die Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes besteht.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. für andere gemeindliche oder private Bauvorhaben sind jeweils eine detaillierte Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und eine konkrete Zuordnung der Ausgleichsflächen zum jeweiligen Vorhaben erforderlich.

## C.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Dabei werden im Rahmen einer ersten Vorabstimmung nach Einschätzung der Regierung von Unterfranken (04.11.2024) potentiellen Siedlungserweiterungen W5, W6, W7 auch aus raumordnerischer Sicht als kritisch bewertet.

W5: Überorganisch, inselartig

W6: Überorganisch, kaum angebunden

W7: Überorganisch, inselartig

G3: Zusammenwachsen mit bestehendem Gewerbegebiet sehr kritisch.

Die Flächen G2, G4, W3, W4, W8, W9 (nicht mehr Teil des Vorentwurfs), M1 werden daher in ihrem Umfang reduziert bzw. wegen der Betroffenheit der vorgenannten raumordnerischen Belange nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

In der weiteren Planungsphase wurden die ursprünglich vorgesehenen Entwicklungsflächen G3, G4 und W9 nicht weiter berücksichtigt.

## C.5 Zusätzliche Angaben

### C.5.1 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Die in der Umweltprüfung genutzten Erfassungs- und Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Schutzgüter, der betrachteten Funktionen von Natur und Umwelt und der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die geplanten Siedlungserweiterungen orientieren sich an gängigen Planungshilfen und Leitfäden, die auf der Grundlage vorhandener Daten und Plangrundlagen angewendet werden. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbalargumentativ. Die Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur überschlägig, dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans, beurteilt werden. Vertiefende Untersuchungen und Erhebungen des Artenbestandes wurden nicht vorgenommen.

### C.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Siedlungsentwicklung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die einer Überwachung bedürfen. Eventuelle Monitoringmaßnahmen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

## C.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Siedlungs- und Gewerbeflächen werden Nutzungsänderungen vorbereitet, die planerische Anforderungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung der Stadt Kitzingen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernehmen (Neuausweisungen), diese in Orientierung an ermittelten Bedarf ergänzt bzw. Wohnbauflächen zurücknehmen. Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichtes bewertet. Durch die dargestellte Siedlungsentwicklung sind Nutzungsänderungen mit Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades zu erwarten, die durch die genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter abmildern können.

Mit der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan werden zum einen bestehende Schutzgebiete und Schutzgegenstände, aber auch Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Wasser, Natur, Klima und Landschaft definiert und dargestellt. Insbesondere werden für die o.g. Nutzungsänderungen planerische Hinweise für Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz von Umweltbeeinträchtigungen gegeben. Nachteilige Umweltauswirkungen können somit abgemildert oder kompensiert werden.

Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbote gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für die im Stadtgebiet potenziell betroffenen Artengruppen auszuschließen, bedarf es einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und in Teilbereichen der potentiellen Bauflächen Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung /-abschätzung.

## D Rechtsgrundlagen und Quellen

### D.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 und 4 des Gesetzes am 23.12.2025 (GVBl. S. 657, 667 und 699).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657).
- RICHTLINIE FÜR ZUWENDUNGEN ZU WALDBAULICHEN MAßNAHMEN (WALDFÖPR 2020) vom 17.02.2020.
- RICHTLINIEN FÜR ZUWENDUNGEN ZU WASSERWIRTSCHAFTLICHEN VORHABEN (RZWAs 2021) vom 09.12.2020.
- RICHTLINIE ÜBER ZUWENDUNGEN NACH DEM BAYERISCHEN VERTRAGSNATURSCHUTZPROGRAMM WALD (VNPWaldR 2021) vom 14.01.2021.
- VERORDNUNG ÜBER DIE KOMPENSATION VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (BayKompV) vom 07.08.2013.
- WALDGESETZ FÜR BAYERN (BayWaldG) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 22.07.2005 (GVBl. S. 313), zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.11.2020 (GVBl. S. 598).

## D.2 Quellen

- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Stand: 1. Juni 2023
- Regionaler Planungsverband Würzburg: Regionalplan Region Würzburg (2), Stand: 27.10.2023
- AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG ASCHAFFENBURG (2024): Geobasisdaten für die Stadt Kitzingen (aktuell als Geobasisdaten abrufbar über GeodatenOnline/BayernAtlas).adbv-wuerzburg+2
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (2003, Stand weiterhin gültig): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Augsburg.bestellen.bayern+2
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2024): Denkmalliste für die Stadt und den Landkreis Kitzingen. Bayerischer Denkmaltatlas, Listenauszüge (Stand: 2024).wikipedia
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (LDBV) (2021/2024): Digitale Topographische Karte 1:25000 (DTK), München. Hochaktuelle Versionen abrufbar im BayernAtlas.stmfh.bayern+2
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (2024): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Laufend aktualisierte Fachdaten für den Landkreis Kitzingen (Online).lfu.bayern+1
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (2015): Geologische Karte von Bayern 1:25.000. Blatt Nr. 6020 Aschaffenburg, shapefile.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (2015): GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayern (BIS).lfu.bayern
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV). Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (laufend): Umweltatlas Bayern: Boden und Geologie, Abruf August 2025.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (LFU) (2004): Klima und Immissionsschutz im Landschaftsplan (= Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz 3.7). Augsburg.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (2024): BayernAtlas – Kartenviewer (Online).geoportal.bayern+2

- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (STMWi) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). München, Lesefassung Juni 2023, gültig 2025.flaechensparoffensive+1
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (STMELF) (2013-2016): Waldfunktionsplan und Waldfunktionskarte, Region Würzburg und Landkreis Kitzingen, Förderwegweiser/ Agrarumweltmaßnahmen, aktuelle Informationen und Karten 2025.
- STADT KITZINGEN (2015): Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Stand 05.12.2015.
- STADT KITZINGEN (2014): Ökokontokzept für die Stadt Kitzingen.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTERMAIN / MAINFRANKEN (1985–2025): Regionalplan Region Würzburg (2) inkl. Fortschreibungen, Karten und Raumstruktur 1–3, Stand Mai 2025.regierung.unterfranken.bayern+1
- DEUTSCHE OLYMPISCHE GESELLSCHAFT (DOG) (1976): Richtlinien für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen, III. Fassung.
- SCHRÖTER, F. (2016): Aspekte ökologischer Bauleitplanung (Online-Ressource, Stand bleibt aktuell).

## E Anhang

### E.1 Liste der Bodendenkmäler

| Baudenkmäler Große Kreisstadt Kitzingen<br>Stand 09.08.2025, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege |                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D-6-6226-0092                                                                                        | Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                |
| D-6-6226-0112                                                                                        | Siedlung der frühen Latènezeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                 |
| D-6-6226-0113                                                                                        | Siedlung der Hallstattzeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                     |
| D-6-6226-0115                                                                                        | Flachgräber neolithischer Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                         |
| D-6-6226-0116                                                                                        | Siedlung der Linearbandkeramik.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                 |
| D-6-6226-0119                                                                                        | Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich der Friedhofskirche von Kitzingen-Hohenfeld einschließlich Körperbestattungen.<br><b>nachqualifiziert</b>  |
| D-6-6226-0120                                                                                        | Siedlung der Linearbandkeramik und der Michelsberger Kultur.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                    |
| D-6-6226-0121                                                                                        | Siedlung des Mittelneolithikums.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                |
| D-6-6226-0122                                                                                        | Siedlung der Linearbandkeramik.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                 |
| D-6-6226-0124                                                                                        | Grabenwerk des Jung- bis Spätneolithikums sowie Siedlung vor- und frühgeschichtlicher, darunter metallzeitlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                  |
| D-6-6226-0125                                                                                        | Brandgräber der Hallstattzeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                  |
| D-6-6226-0130                                                                                        | Siedlung des Mittelneolithikums.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                |
| D-6-6226-0131                                                                                        | Siedlung der Urnenfelderzeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                   |
| D-6-6226-0154                                                                                        | Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                     |
| D-6-6226-0159                                                                                        | Siedlung und verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                               |
| D-6-6226-0160                                                                                        | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                             |
| D-6-6226-0161                                                                                        | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                             |
| D-6-6226-0177                                                                                        | Archäologische Befunde im Bereich eines mittelalterlichen Burgstalls.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                           |
| D-6-6226-0178                                                                                        | Archäologische Befunde des hohen und späten Mittelalters sowie der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer von Kitzingen.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| D-6-6226-0215                                                                                        | Archäologische Befunde des Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Kitzingen mit ehem. Vorstädten und Stadterweiterung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                              |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D-6-6226-0216 | Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich des ehem. Benediktinerinnen- und späteren Ursulinerinnenklosters sowie der Evang.-Luth. Stadtkirche (Petrini-Kirche) von Kitzingen.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| D-6-6226-0217 | Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Kapuzinerklosters mit ehem. Kirche Mariä Himmelfahrt und Franziskus von Kitzingen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                              |
| D-6-6226-0218 | Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der ehem. Kirche zum Heiligen Grab von Kitzingen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                         |
| D-6-6226-0220 | Archäologische Befunde des hohen und späten Mittelalters im Bereich der inneren Stadtbefestigung von Kitzingen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                     |
| D-6-6226-0221 | Archäologische Befunde des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der äußeren Stadtbefestigung von Kitzingen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                        |
| D-6-6226-0225 | Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Mainbrücke zwischen Kitzingen und Etwashausen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                        |
| D-6-6226-0228 | Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Repperndorf, ehem. St. Laurentius.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                 |
| D-6-6226-0243 | Untertägige Teile der spätmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche von Hohenfeld.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                           |
| D-6-6226-0244 | Viereckschanze der jüngeren Latènezeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                             |
| D-6-6227-0010 | Siedlung der Hallstattzeit und der jüngeren Latènezeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                             |
| D-6-6227-0031 | Siedlung der Linearbandkeramik, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der frühen Latènezeit sowie Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                      |
| D-6-6227-0032 | Bestattungsplatz mit Grabhügeln der Hallstattzeit sowie Gräbern der frühen Urnenfelderzeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                         |
| D-6-6227-0033 | Brand- und Körpergräber der älteren Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                          |
| D-6-6227-0034 | Bestattungsplatz mit Grabhügeln der Hallstattzeit und der frühen Latènezeit.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                        |
| D-6-6227-0035 | Körpergräber vorgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                               |
| D-6-6227-0037 | Mittelalterlicher Burgstall.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                        |
| D-6-6227-0043 | Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                    |
| D-6-6227-0044 | Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                    |
| D-6-6227-0045 | Bestattungsplatz mit verebnetem vorgeschichtlichen Grabhügel.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                       |
| D-6-6227-0046 | Bestattungsplatz mit verebnetem vorgeschichtlichen Grabhügel.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                       |
| D-6-6227-0099 | Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.                                                                                                                                                                                                    |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>D-6-6227-0100</b> | Bestattungsplatz mit teilweise verebneten Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                         |
| <b>D-6-6227-0130</b> | Archäologische Befunde des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche der Kapelle St. Nikolaus, im Bereich des ehem. Siechenhauses von Kitzingen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                            |
| <b>D-6-6227-0135</b> | Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. befestigten Ortes Etwashausen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                            |
| <b>D-6-6227-0136</b> | Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der ehem. Ortsbefestigung von Etwashausen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                          |
| <b>D-6-6227-0137</b> | Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der frühneuzeitlichen Kath. Hl. Kreuz-Kapelle in Etwashausen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                            |
| <b>D-6-6227-0138</b> | Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der ehem. Evang.-Luth. Kirche St. Michael von Etwashausen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                               |
| <b>D-6-6227-0140</b> | Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von profaner und sakraler Vorgängerbebauung, im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg von Hoheim.<br><b>nachqualifiziert</b>                           |
| <b>D-6-6227-0143</b> | Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Johannes von Sickershausen mit Teilen der ehem. Kirchenburg.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-6-6227-0184</b> | Siedlung der Linearbandkeramik.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-6227-0189</b> | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                           |
| <b>D-6-6227-0195</b> | Bestattungsplatz mit Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                               |

## E.2 Liste der Baudenkmäler

### Baudenkmäler Große Kreisstadt Kitzingen

Stand 09.08.2025, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>E-6-75-141-1</b> | <b>Ensemble Marktstraße.</b> Der Ort Kitzingen entstand an einem wichtigen Mainübergang im Anschluss an die im 8. Jahrhundert gegründete Reichsabtei und entwickelte sich im 12./13. Jahrhundert zur Stadt. Schwerpunkt der bürgerlich-städtischen Siedlung ist der Marktplatz, eine räumliche Erweiterung der auf die Mainbrücke zielenden, mittelalterlichen Hauptdurchgangsstraße. Aus der ursprünglichen Giebelhausreihung hat sich ein einziges Fachwerkhaus erhalten (Marktstraße 26). Das von der Giebelfront des Renaissance-Rathauses beherrschte Platzbild, in welches der Marktturm und der Turm der kath. Stadtpfarrkirche hineinspielen, wird durch drei- und viergeschossige Traufseithäuser des 18. Jahrhunderts und diesen angeglichenere neuere Bebauung des 19. Jahrhunderts bestimmt. |
| <b>D-6-75-141-4</b> | <b>Alte Burgstraße 6.</b> Hausfigur, Vesperbild, barock, 17./18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-3</b> | <b>Alte Burgstraße 6; Alte Burgstraße 10; Falterstraße 23; Fischergasse 12; Fischergasse 14; Fischergasse 28; Fischergasse 48; Grabenschütt 6; Grabenschütt 8;</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <p>Grabenschütt 10; Grabenschütt 12; Grabenschütt 14; Grabenschütt 16; Grabenschütt 18; Grabenschütt 20; Grabenschütt 22; Grabenschütt 24; Grabenschütt 26; Grabenschütt 28; Grabenschütt 30; Grabenschütt 32; Grabenschütt 34; Grabenschütt 40; Gustav-Adolf-Platz 6; Gustav-Adolf-Platz 10; Kapuzinerstraße 14; Landwehrstraße 3; Landwehrstraße 5; Landwehrstraße 17; Landwehrstraße 19; Landwehrstraße 21; Leidenhof 9; Leidenhof 11; Lindenstraße 11; Lindenstraße 13; Nareneck; Nähe Grabenschütt; Nähe Hindenburgring Nord; Nähe Kapuzinerstraße; Nähe Landwehrstraße; Nähe Oberer Mainkai; Nähe Unterer Mainkai; Oberer Mainkai 1; Oberer Mainkai 1 a; Oberer Mainkai 3; Oberer Mainkai 5; Oberer Mainkai 5 a; Oberer Mainkai 6; Oberer Mainkai 7; Oberer Mainkai 11; Schrankenstraße 11; Schrankenstraße 13; Schrankenstraße 15; Schrankenstraße 17; Schrankenstraße 17 a; Schrankenstraße 19; Schrankenstraße 21; Schrankenstraße 23; Schrankenstraße 25; Schrankenstraße 27; Schrankenstraße 29; Schrankenstraße 31; Schrankenstraße 33; Schrankenstraße 38; Schrankenstraße 39; Schrankenstraße 41; Schrankenstraße 43; Schrankenstraße 45; Schrankenstraße 47; Schrankenstraße 49; Schrankenstraße 51; Schrankenstraße 53; Würzburger Straße 24; Würzburger Straße 25. Stadtbefestigung, von der inneren, den Stadtkern im Rechteck umgebenden Stadtmauer des 13./14. Jh. haben sich wenige Teile an der Südseite (Kapuzinerstraße) erhalten; ebenso von der erweiterten, ein großes Dreieck bildenden Befestigung des 15. Jh., vor allem an der Mainseite, wo Türme in Häuser verbaut erhalten sind und die die Vorstädte einbezieht; von der Ummauerung Etwashausens, ebenfalls aus dem 15. Jh., steht noch ein Tor. Vgl. Alte Burgstraße 8, Falterstraße 23, Fischergasse 10, 12, Flugplatzstraße (Etwashausen), Grabenschütt 10, 16 (bez. 1496), 24, , Landwehrstraße 5, Lindenstraße 11, Marktstraße 32, Schrankenstraße 9, 21, 23, 33, 38, 49, Würzburger Straße 25 u.a.</p> <p><b>nachqualifiziert</b></p> |
| D-6-75-141-275 | <p><b>Alte Burgstraße 10; Alte Burgstraße 12.</b> Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, 16. Jh, Fassade Ende 19. Jh.</p> <p><b>nachqualifiziert</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| D-6-75-141-46  | <p><b>Alte Poststraße 4; Alte Poststraße 6; Alte Poststraße 13; Kaiserstraße 4.</b> Landratsamt, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Hofflügeln und Treppenturm, Obergeschosse teilweise Fachwerk verputzt, Torbogen bez. 1582; auf dem Gelände des ehem. Benediktinerinnenklosters.</p> <p><b>nachqualifiziert</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| D-6-75-141-5   | <p><b>Alte Poststraße 5.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Neurenaissance-Dacherker und Balusterattika, Erscheinung 2. Hälfte 19. Jh. im Kern 1472 (dendro.dat.).</p> <p><b>nachqualifiziert</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| D-6-75-141-6   | <p><b>Alte Poststraße 6.</b> Inschrifttafeln von 1537.</p> <p><b>nachqualifiziert</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| D-6-75-141-274 | <p><b>Alte Poststraße 10.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 1488 (dendro.dat.).</p> <p><b>nachqualifiziert</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| D-6-75-141-8   | <p><b>Alte Poststraße 17; Alte Poststraße 15.</b> Ehem. Hofanlage, zweigeschossiges giebelständiges Wohnhaus mit verputztem Fachwerkobergeschoss; kleiner Giebelanbau, verputztes Fachwerk, bez. 1745; Nebengebäude, eingeschossiger traufständiger Satteldachbau, 1. Hälfte 18. Jh.</p> <p><b>nachqualifiziert</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| D-6-75-141-198 | <p><b>Alte Reichsstraße 29.</b> Kapelle, schlichter Saalbau mit Halbwalmdach und Dachreiter, 19./20. Jh.</p> <p><b>nachqualifiziert</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| D-6-75-141-211 | <p><b>Alte Reichsstraße 42.</b> Bauernhaus, zweigeschossiger giebelständiger Halbwalmdachbau mit westlich anschließendem Anbau, Sandsteinquader, 1.Hälfte 19. Jh.</p> <p><b>nachqualifiziert</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| D-6-75-141-210 | <p><b>Alte Reichsstraße 44.</b> Bauernhaus, zweigeschossiger giebelständiger Halbwalmdachbau, Sandsteinquader, bez. 1824.</p> <p><b>nachqualifiziert</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D-6-75-141-200</b> | <b>Alte Reichsstraße 48.</b> Barocke Türrahmung, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>D-6-75-141-209</b> | <b>Alte Reichsstraße 59.</b> Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Geschossge-<br>simis und rundbogiger Tordurchfahrt, Sandstein, bez. 1821.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-212</b> | <b>Alte Reichsstraße; Am Seelein; Am Seelein 2.</b> Straßenschild, "Einheimsstelle",<br>Gusseisen, 1. Hälfte 19. Jh.; Ecke Am Seelein.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-213</b> | <b>Am Repperndorfer Berg.</b> Weinbergsmauer mit Weinbergshäuschen, Kalkbruch-<br>stein mit Sandsteingliederungen, bez. 1884; südöstlich des Dorfes, am Hang jen-<br>seits der Bundesstraße.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-255</b> | <b>Am Repperndorfer Berg; B 8; Im Repperndorfer Grund.</b> Grenzschild, "Grenze Stadt<br>Kitzingen und Bezirk Kitzingen", Ende 19. Jh.; an der Bundesstraße.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-162</b> | <b>An der Jungfernmühle 1.</b> Ehem. Jungfernmühle innerhalb des Fabrikgeländes<br>Fichtel & Sachs in Teilen erhalten, Hauptgebäude zweigeschossiger Walmdach-<br>bau mit geohrten Fenstergewänden, Geschossgesims und Eckquaderung, Ne-<br>bengebäude eingeschossige Bruchsteinbauten, 1. Hälfte 19. Jh. über älterem<br>Kern.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-6-75-141-205</b> | <b>Badgasse 1.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Halb- und Krüppel-<br>walm, vorkragendes verputztes Fachwerkobergeschoss, 1369 (dedro.dat.), Um-<br>bau 1403 (dendro.dat.), Erdgeschoss im 18./19. Jh. versteinert.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                             |
| <b>D-6-75-141-25</b>  | <b>Bahnhofsplatz 4; Bahnhofsplatz 2.</b> Bahnhof, Quaderbauten, Hauptgebäude (Nr.<br>4), um 1865, gestreckt-dreiflügelige Anlage, Hauptbau dreigeschossig mit flach-<br>geneigtem Walmdach und übergiebeltem Mittelrisalit, Flügel, eingeschossig; zu-<br>gehöriges Nebengebäude (Nr. 2).<br><b>nachqualifiziert</b>                                       |
| <b>D-6-75-141-163</b> | <b>Balthasar-Neumann-Straße 1; Balthasar-Neumann-Straße; Nähe Balthasar-<br/>Neumann-Straße.</b> Kath. Hl. Kreuzkapelle, kreuzförmige Anlage um zentrale Ro-<br>tunde, von Balthasar Neumann 1741-1745; mit Ausstattung; Umfassungsmauer<br>und Brunnen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                        |
| <b>D-6-75-141-164</b> | <b>Balthasar-Neumann-Straße 3; Balthasar-Neumann-Straße 5.</b> Ehem. Evang.-Luth.<br>Kirche St. Michael, dreigeschossiger Walmdachbau mit verputzten Pilastern, nach<br>Plänen von Balthasar Neumann zwischen 1748 und 1754 errichtet, 1817 profaniert<br>und zum Wohnhaus umgebaut.<br><b>nachqualifiziert</b>                                            |
| <b>D-6-75-141-165</b> | <b>Balthasar-Neumann-Straße 12.</b> Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger<br>traufständiger Satteldachbau mit geohrten Fenster- und Türrahmen, Erschei-<br>nung 18./19. Jh., im Kern 1480 (dendro.dat.).<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-233</b> | <b>Bismarckstraße 6.</b> Mietshaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Ri-<br>saliten, Ziergiebel und überpuppeltem Runderker, historistisch, um 1905; Ecke<br>Wörthstraße.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                           |
| <b>D-6-75-141-10</b>  | <b>Bismarckstraße 17.</b> Mietshaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit<br>aufwendiger neubarocker Fassadengliederung, Balkon und Fensterbrüstungen<br>aus Gusseisen, bez. 1901.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                      |
| <b>D-6-75-141-160</b> | <b>Bleichwasen; Main; Nähe Balthasar-Neumann-Straße; Oberer Mainkai; Zufahrt zur<br/>Alten Mainbrücke von Kitzingen.</b> Alte Mainbrücke, im Kern mittelalterlich, im<br>17./18. Jh. zum großen Teil erneuert.<br><b>Nachqualifiziert</b>                                                                                                                  |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D-6-75-141-272</b> | <b>conneKT 1; Flugplatz Kitzingen 1; Nähe conneKT; Nähe Flugplatz Kitzingen.</b> Bauten der ehem. Flugschule für die Luftstreitkräfte des Deutschen Kaiserreichs von 1917 in Formen des reduzierten Historismus; 1. Kommandantur (Bau 103), gestreckte dreiflügelige Anlage mit Mansardwalmdächern, zweigeschossiger Mittelbau mit eingeschossigen Flügeln, östlich Vorhalle mit Dreiecksgiebel, 1917; 2. Mannschaftsgebäude (ConneKT 56), gestreckter, zweigeschossiger und fünfteiliger Bau mit drei Mansardwalmdach-Pavillons, 1917; 3. Kasino (conneKT 57), gestreckter eingeschossiger Mansardwalmdachbau, Mittelrisalit mit Mansardhalbwalmdach und Fensterarkaden, 1917; 4. Mannschaftsgebäude (conneKT 55), gestreckter zweigeschossiger Bau, Mittelpavillon mit Mansardwalmdach, Flügel mit Walmdach, eingeschossige Anbauten mit Walmdach, 1917; 5. Wirtschaftsgebäude (ConneKT 01), gestreckter eingeschossiger Walmdachbau, Mittelrisalit mit Lisenengliederung und geschweiftem Giebel, 1917; 6. Hangar mit Tower (conneKT 53), Flugzeughalle mit Stahlfachwerkträgern zwischen u-förmig angeordneten zweigeschossigen Flachdachbauten und dreigeschossigen Kopfbauten, auf dem südlichen Tower, Stahlbetonskelett, Neue Sachlichkeit, 1935, im Kern von 1917.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-6-75-141-185</b> | <b>Ebene; Geheg; Roth; Weinbergsteige.</b> Bildstock, mit Pietà und hl. Georg, bez. 1747; amalten Mainbernheimer Weg.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>D-6-75-141-197</b> | <b>Eisgasse 2; Eisgasse.</b> Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Laurentius, Turm und östliche Langhausmauern 2. Hälfte 13. Jh., um 1600 erweitert; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal, um 1920.<br><b>Nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>D-6-75-141-207</b> | <b>Eisgasse 4.</b> Alte Schule, zweigeschossiger Walmdachbau mit Stichbogenfenstern und umlaufendem Geschossesims, um 1840.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-226</b> | <b>Eisgasse 6; Eisgasse 6 a.</b> Ehem. Zehntanwesen mit zugehörigen Kelleranlagen, Wohnhaus mit Mansarddach und verputztem Fachwerkgiebel, 18. Jh. über älterem Kern.<br><b>Nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>D-6-75-141-11</b>  | <b>Falterstraße 12.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit geohrten Fensterrahmen, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>D-6-75-141-12</b>  | <b>Falterstraße 14.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit korbbogiger Toreinfahrt und geohrten Fensterrahmen, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>D-6-75-141-14</b>  | <b>Fischergasse 1.</b> Ehem. Klostermühle, zweigeschossiger traufständiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.; Hofeinfahrt.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>D-6-75-141-15</b>  | <b>Fischergasse 2.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage mit Zierfachwerk, frühes 17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-301</b> | <b>Florian-Geyer-Weg 23.</b> Ehem. Stadtziegelei, eingeschossiger Mansardhalbwalmdachbau, um 1800.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-266</b> | <b>Flugplatzstraße 1; Obere Neue Gasse.</b> Gusseisenbrunnen, Pfeiler mit Ornamentreliefs und Vasenbekrönung, kelchartige Brunnenschale, historistisch, um 1880.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-166</b> | <b>Flugplatzstraße 14.</b> Großlangheimer Tor, letztes erhaltenes der ursprünglich fünf Stadttore, massiver Bau aus Werksteinen mit Pyramidendach und rundbogiger Tordurchfahrt, bez. 1565.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-18</b>  | <b>Friedenstraße 1 a.</b> Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit Gaube und halbrundem Söller, barockisierend, um 1910; Einfriedungsmauer mit Tor.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D-6-75-141-206</b> | <b>Friedenstraße 2 a.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerk-kniestock, Risalit und Erker, um 1905; Anbau mit Durchfahrt, 1929.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>D-6-75-141-19</b>  | <b>Friedenstraße 3.</b> Zollamt, dreigeschossiger Walmdachbau mit historisierender Fasadengliederung, um 1910; zugehörige Lager- und Nebengebäude mit doppelter Unterkellerung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>D-6-75-141-203</b> | <b>Friedhofweg 1.</b> Friedhof, am Eingangstorbogen bez. 1510; Kanzel, bez. 1690; Grabsteine des 17./18./19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>D-6-75-141-20</b>  | <b>Friedrich-Ebert-Straße 2; Friedrich-Ebert-Straße 6 a.</b> Sog. Alter Friedhof, 1542 angelegt, 1577, 1593 und 1889 letztmals erweitert, zahlreiche künstlerisch gestaltete Grabmäler bis ca. 1930; Torbau, kubusartiger Pavillonbau mit korbbogigem Tor und eingezogener Zwiebelhaube, nördlich und südlich anstoßend Pfeilerhalle mit Gräbern, bez. 1593; Heroldgrab, Grabkapelle mit Flachsatteldach, zum Friedhof Holzpfeiler und schmiedeeisernes Metallgitter, Rokoko, 18. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, Bruchstein- und Quadermauerwerk, 16. Jh., 1889 nach Westen erweitert; Aussegnungshalle, eingeschossiger Steildachbau mit Dachreiter, mit Werksteinsockel und -Fenstereinfassungen, nach Kriegszerstörung 1949 wiedererrichtet.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-6-75-141-21</b>  | <b>Friedrich-Ebert-Straße 4.</b> Stadtvilla, gründerzeitlicher zweigeschossiger Mansarddachbau mit zweigeschossigem Standerker, Mittelrisalit und Türmchen, Backstein mit Sandsteingliederungen, Neurenaissance, 1899.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-22</b>  | <b>Friedrich-Ebert-Straße 6.</b> Villa, gründerzeitlicher zweigeschossiger Walmdachbau mit Türmchen, Backstein mit Sandsteingliederungen, klassisierend, Ende 19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>D-6-75-141-23</b>  | <b>Friedrich-Ebert-Straße 15.</b> Wohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Walmdachbau mit verzierten Fensterrahmen, klassizistisch, um 1860.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-24</b>  | <b>Friedrich-Ebert-Straße 28.</b> Postamt, zweigeschossiger Walmdachbau mit Mittelrisalit in Ecklage, Sandsteinquadermauerwerk, klassizistisch, um 1870/80.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-26</b>  | <b>Glauberstraße 4.</b> Wohnhaus, eingeschossiger Satteldachbau mit Mittelrisalit und Figurennische, Bruchsteinmauerwerk mit Sandsteingliederungen, klassisierend, um 1900.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-104</b> | <b>Glauberstraße; Mühlbergstraße 1.</b> Villa Wildhagen, barockisierender Gruppenbau mit Nebengebäuden, Römerbad und Pfeilerzaun, 1914 von K. Ebner und Fritz Saalfrank.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-30</b>  | <b>Grabkirchgasse 2.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit korbbogiger Toreinfahrt, Obergeschoss verputztes Fachwerk, 16./17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-31</b>  | <b>Grabkirchgasse 3.</b> Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit vorkragenden verputzten Fachwerkobergeschossen, 17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-116</b> | <b>Grabkirchgasse 3; Grabkirchgasse 5; Grabkirchgasse 7; Grabkirchgasse 9; Herrnstraße 11a; Herrnstraße 11b; Herrnstraße 11c; Herrnstraße 11d; Herrnstraße 11e; Klosterbauhofstraße 2; Obere Kirchgasse 18; Obere Kirchgasse 20; Obere Kirchgasse 22; Obere Kirchgasse 24; Herrnstraße 11e.</b> Ehem. Brauereihof, zwei zweigeschossige traufständige Satteldachbauten mit rundbogigen Toreinfahrten und profilierten Rahmungen, Obergeschoss teilweise Fachwerk verputzt, bez. 1609 und 1679; Betriebsgebäude des Kitzinger Bürgerbräu, Ziegelbauten, 1901-04 (zwei Malzhäuser, Maschinenhaus, Sudhaus und Lager-, Gär- und Kühlhaus).<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D-6-75-141-32</b>  | <b>Grabkirchgasse 4; Grabkirchgasse 4 a.</b> Ehem. Kirche zum Heiligen Grab, heute Wohngebäude, Turm erhalten, im Kern frühgotisch, obere Teile 1525 erneuert; ehem. Benefiziumgebäude der Beginen, errichtet um 1550, dreigeschossiger Satteldachbau mit Schwalbenschwanzzinnengiebel und profilierten Fensterrahmen, im 17. und 19. Jh. profaniert; Hausfigur, Mondsichelmadonna.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-6-75-141-33</b>  | <b>Grabkirchgasse 5.</b> Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage mit verputzten Fachwerkobergeschossen, 16./17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>D-6-75-141-34</b>  | <b>Grabkirchgasse 9.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 16./17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>D-6-75-141-36</b>  | <b>Gustav-Adolf-Platz 1.</b> Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 16. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>D-6-75-141-37</b>  | <b>Gustav-Adolf-Platz 3; Kaiserstraße 2; Schulhof 1; Fischergasse 9.</b> Evang.-Luth. Pfarrkirche, ehem. Ursulinerinnenkirche, Saalbau mit barocker Westfassade, 1686-1693, von Antonio Petrini; mit Ausstattung; zugehörige ehem. Klostergebäude, mit älterem Kern z.T. bis ins Dachwerk, modern überformt; Reste der Einfriedung des ehem. Klosters, 17./18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                  |
| <b>D-6-75-141-38</b>  | <b>Gustav-Adolf-Platz 4; Gustav-Adolf-Platz 5.</b> Wohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau, seitlich übergiebelte Risalite mit Balkonen, Backstein mit Hausteingliederungen, historistisch, von Michael Korbacher, 1898.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-221</b> | <b>Heinrich-Fehrer-Straße 1.</b> Ehem. Fabrikantenvilla, zweigeschossiger Mansarddachbau, Sichtziegel und Hausteingliederungen, Mittelrisalit mit Ziergiebel und Erker, Garteneinfriedung, bez. 1897.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-39</b>  | <b>Herrnstraße 16.</b> Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit vorkragendem verputztem Fachwerkobergeschoss, 17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-40</b>  | <b>Herrnstraße 18.</b> Wohnhaus, zweigeschossig mit Krüppelwalm, mit Giebelanbau, verputztes Fachwerkobergeschoss, bez. 1486.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>D-6-75-141-41</b>  | <b>Herrnstraße 19.</b> Wohn- und Geschäftshaus, gründerzeitlicher dreigeschossiger Mansarddachbau in Ecklage mit Erkerturm, Backstein mit Hausteingliederungen, bez. 1898.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-43</b>  | <b>Hindenburgring Süd 2.</b> Ehem. Krankenhaus, zweigeschossiger traufständiger gestreckter Satteldachbau, mit Ziergiebeln, in gotisierenden Jugendstilformen, bez. 1902.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                           |
| <b>D-6-75-141-44</b>  | <b>Hindenburgring Süd 3.</b> Ehem. Luitpoldbad, heute Stadtbücherei und Volkshochschule, zweiflügeliger, zweigeschossiger Mansarddachbau mit Kuppelhalle im Eingangstrakt, im Prinzregentenstil, von Architekt Kuhn 1914; 1982 zur Stadtbücherei umgebaut.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-279</b> | <b>I. Günthershof 6.</b> Bürgerhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, im Erdgeschoss doppellichtige geohrte Hausteinrahmen, Obergeschoss Fachwerk, 16. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-306</b> | <b>I. Günthershof 8.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit vorkragendem Fachwerkobergeschoss und vorkragendem Giebel, rundbogiges Tor, 16. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                            |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D-6-75-141-328</b> | <b>Innere Sulzfelder Straße 14; Innere Sulzfelder Straße 10.</b> Ehem. Weingut der Firma Meuschel; Kellerhaus, zweigeschossiger, unverputzter Massivbau mit Pultdach, Vorschussgiebel und zweigeschossigem Gewölbekeller aus Muschelkalk; ehem. Kutscherhaus, zweigeschossiger, traufständiger Massivbau mit Satteldach, mit integrierter Stallung und Remise; Böttcherei, eingeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel und Ladeluke; Fasshalle, eingeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkgiebel und Ladeluke; von Michael Korbacher, bez. 1906; mit Einfriedung.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-6-75-141-219</b> | <b>Kaiserstraße.</b> Sog. Römischer Brunnen, Muschelkalkbecken und Gusseisenschalen, historistisch, Ende 19. Jh.; in umfriedeter Grünanlage.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>D-6-75-141-45</b>  | <b>Kaiserstraße 3.</b> Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit klassizistischer Gliederung, 1831.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>D-6-75-141-47</b>  | <b>Kaiserstraße 8.</b> Ehem. kath. Spitalkirche und Spital St. Elisabeth, romanisierender Bau, um 1870/80, 1989 profaniert und als Eingangshalle in das angeschlossene Landratsamt einbezogen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>D-6-75-141-95</b>  | <b>Kaiserstraße 9; Kaiserstraße 11; Marktstraße 24; Marktstraße 26.</b> Bürgerhaus, viergeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Krüppelwalm und Zierfachwerk, 16./17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>D-6-75-141-277</b> | <b>Kaiserstraße 17.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, im Kern um 1600, um 1720 verändert.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-48</b>  | <b>Kaiserstraße 19.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit reicher Barockgliederung, frühes 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>D-6-75-141-49</b>  | <b>Kaiserstraße 20.</b> Bürgerhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau in Ecklage mit barocker Gliederung, bez. 1730.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-50</b>  | <b>Kaiserstraße 30.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger traufständiger Mansarddachbau mit Rokoko-Stuckfassade, bez. 1764.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-51</b>  | <b>Kaiserstraße 31.</b> Bürgerhaus, zweigeschossiger Zweiflügelbau mit Mansard- und Halbwalmdach in Ecklage, geohrte Fensterrahmen, 18./19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>D-6-75-141-52</b>  | <b>Kaiserstraße 33.</b> Gasthaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit biedermeier-klassizistischer Fassadengliederung, um 1840/50.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>D-6-75-141-53</b>  | <b>Kaiserstraße 35.</b> Bürgerhaus, zweigeschossiger traufständiger Mansarddachbau, spätes 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>D-6-75-141-161</b> | <b>Kaltensondheimer Straße.</b> Bildstock, dreiteilig, auf quadratischem Sockel eine Vierkantstütze mit Bildaufsatz, Darstellung der Hl. Familie, bez. 1725; an der Kaltensondheimer Straße, gegenüber der Eheriedermühle.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>D-6-75-141-54</b>  | <b>Kaltensondheimer Straße 115; Kaltensondheimer Straße.</b> Eherieder Mühle, Wohnhaus, eingeschossiger Halbwalmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, bez. 1755; Steinbrunnen, 18./19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-55</b>  | <b>Kanzler-Stürtzel-Straße 1.</b> Inschrifttafel der ehem. Mühle, Sandstein, bez. 1522.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D-6-75-141-228 | <b>Kanzler-Stürtzel-Straße 2.</b> Ehem. Verwaltungsgebäude der Bonbonfabrik Wildhagen, villenartiger zweigeschossiger Walmdachbau, Anbau mit Arkade und Kolonnade, barockisierend, 1915.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                   |
| D-6-75-141-57  | <b>Kapuzinerklosterbrückenstraße 4.</b> Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit profilierten Rahmungen und verputzten Fachwerkobergeschossen, bez. 1603.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                |
| D-6-75-141-123 | <b>Kapuzinerklosterbrückenstraße; Ritterstraße; Ritterstraße 11; Ritterstraße 13; Ritterstraße 15; Ritterstraße 17.</b> Inschrifttafel, 1595, und Wappenstein, 1557.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                       |
| D-6-75-141-56  | <b>Kapuzinerklosterbrückenstraße; Schwalbenhof.</b> Kreuzschlepper, auf Sockel und kartuschenartiger Konsole mit Inschrift, Sandstein, bez. 1710.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                          |
| D-6-75-141-58  | <b>Kapuzinerstraße 3.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und Zierfachwerk, 17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                      |
| D-6-75-141-59  | <b>Kapuzinerstraße 5.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Toreinfahrt und geohrten Fensterrahmungen, 18. Jh.; Mondsichelmadonna, bez. 1474.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                     |
| D-6-75-141-60  | <b>Kapuzinerstraße 7.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Mansardhalbwalmdachbau mit geohrten Fensterrahmungen, 18. Jh.; Steinrelief mit Auge Gottes, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                   |
| D-6-75-141-227 | <b>Kapuzinerstraße 8.</b> Wohnhaus in Ecklage, zweigeschossig, mit Fachwerkobergeschoss und Zierfachwerk, um 1700; ehem. Brückenfigur des hl. Nepomuk, 1. Viertel 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                  |
| D-6-75-141-61  | <b>Kapuzinerstraße 10; Kapuzinerstraße 12.</b> Doppelhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit zwei Zwerchhäusern, spätklassizistisch, 3. Viertel 19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                    |
| D-6-75-141-62  | <b>Kapuzinerstraße 17.</b> Ehem. Kapuzinerklosterkirche Himmelfahrt Mariä und hl. Franziskus Seraphikus, 1631-1652, Kloster 1828 profaniert, heute Filialkirche von St. Johannes.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                          |
| D-6-75-141-63  | <b>Kapuzinerstraße 19.</b> Ehem. Stadtpalais, heute Musikschule, dreigeschossiger zwei-<br>flügeliger Walmdachbau mit barocken Gliederungen, Terrasse mit Balustrade, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                              |
| D-6-75-141-181 | <b>Kirchberg 9.</b> Pfarrhaus, zweigeschossiger giebelständiger Halbwalmdachbau, 1. Hälfte 19. Jh.; Hausfigur, Madonna, 20. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                            |
| D-6-75-141-182 | <b>Kirchberg 16; Kirchberg.</b> Kath. Pfarrkirche St. Georg, Chor frühes 15. Jh., Langhaus 1707, Turm 1832; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal mit Relief des hl. Georg von Richard Rother, bez. 1928.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                        |
| D-6-75-141-204 | <b>Kirchplatz 9.</b> Rathaus, Satteldachbau mit profilierten Rahmungen und Fachwerko-<br>obergeschoss, bez. 1592; von der ehem. Kirchenburganlage ein Rundturm und<br>Teile der Mauer im Anschluss an das Rathaus erhalten; Grabplatten des 17./18.<br>Jh.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| D-6-75-141-201 | <b>Kirchplatz 10.</b> Evang.-Luth. Pfarrkirche, Chorturmkirche, Turm um 1300, Langhaus<br>1747; mit Ausstattung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                           |
| D-6-75-141-69  | <b>Königsplatz.</b> Zierbrunnenanlage, in Formen der Renaissance, roter Sandstein, um<br>1890.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                             |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D-6-75-141-65</b>  | <b>Königsplatz 2; Rosenberg 2.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit geohrten Fensterrahmen und Toreinfahrt, 18. Jh.; ehem. Rückgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 1525 (dendro.dat.).<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-66</b>  | <b>Königsplatz 3.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger traufständiger Bau mit steilem Satteldach, im Kern 1484, im 18. Jh. verändert.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-67</b>  | <b>Königsplatz 5.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit geohrten Fensterrahmen, 18. Jh., über älterem Kern; Rückgebäude Giebelhaus mit profilierten Rahmen und Zierfachwerk, 16./17. Jh.; in der Schweizergasse.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-189</b> | <b>Kraußstraße 4.</b> Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage mit Ecklisenen und geohrten Fensterrahmen, 18./19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-190</b> | <b>Kraußstraße 10.</b> Gasthaus, zweigeschossiger giebelständiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1604.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-191</b> | <b>Kraußstraße 12; Kraußstraße 14.</b> Wohnhaus, zwei zweigeschossige traufständige Satteldachbauten mit verputztem Fachwerkobergeschoss und rundbogiger Tordurchfahrt; an der Fassade fünf Wappensteine, davon zwei bez. 1619.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-186</b> | <b>Kraußstraße 17; Kraußstraße 15.</b> Evang.-Luth. Pfarrkirche, Saalbau mit polygonalem Chorabschluss und nördlich angeschlossenen Turm, Chor spätgotisch, Langhaus 1705-1709 von Joseph Berg; mit Ausstattung; ehem. Pfründhaus, zweigeschossiger unterkellter Massivbau mit Satteldach, 1583 (dendro.dat.), Dachanhebung 1707 (dendro.dat.).<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-6-75-141-188</b> | <b>Kraußstraße; Marktsteffer Straße.</b> Steinbrunnen mit Pinienzapfenbekrönung, von Joseph Hartmann und Joseph Berg aus Würzburg, 1718.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                        |
| <b>D-6-75-141-70</b>  | <b>Landwehrstraße 1; Schrankenstraße 57. Alte Synagoge,</b> historistischer Sandsteinquaderbau mit Backstein im Rundbogenstil, 1884, 1938 erheblich beschädigt, seit 1993 Kultur- und Bildungsstätte; ehem. Wohnhaus des Synagogendiener und koschere Schlachtere, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, 19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                       |
| <b>D-6-75-141-72</b>  | <b>Landwehrstraße 18; Landwehrstraße 20; Landwehrstraße 22.</b> Bayer. Landespolizei, Zweiflügelbau mit Mansarddach und geohrten Fensterrahmen, 2. Hälfte 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-229</b> | <b>Landwehrstraße 21; Landwehrstraße 23.</b> Einmann-Beobachtungsbunker ehem. für den Werkschutz der Fassfabrik Klein, Beton, 1942/43.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-73</b>  | <b>Landwehrstraße 23.</b> Ehem. jüdische Elementarschule, heute städtisches Museum, zweigeschossiger gestreckter Halbwalmdachbau, frühes 19. Jh., im Kern 16. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-74</b>  | <b>Leidenhof 1.</b> Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss und rundbogiger Tordurchfahrt, Dachwerk um 1500, äußeres Erscheinungsbild 17./18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                           |
| <b>D-6-75-141-75</b>  | <b>Leidenhof 3.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit leicht vorspringendem verputztem Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                              |
| <b>D-6-75-141-76</b>  | <b>Leidenhof 5.</b> Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Bau mit steilem Satteldach und verputzten vorkragenden Fachwerkobergeschossen, 17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                            |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D-6-75-141-77  | <b>Leidenhof 11.</b> Gebäuderumpf, 17./18. Jh., ein Fenster bez. 1611.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                         |
| D-6-75-141-79  | <b>Luitpoldstraße 1.</b> Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiges Mansarddachhaus in Ecklage mit zwei Zwerchhäusern, bez. 1718, im frühen 20. Jh. teilweise verändert.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                        |
| D-6-75-141-80  | <b>Luitpoldstraße 2.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und einseitigem Vorbau mit Zierfachwerk, bez. 1820, im Kern 17./18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                             |
| D-6-75-141-81  | <b>Luitpoldstraße 4.</b> Bürgerhaus, schmaler traufständiger Steilsatteldachbau mit barocken Rahmungen, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                |
| D-6-75-141-82  | <b>Luitpoldstraße 7; Luitpoldstraße 9; Luitpoldstraße 11.</b> Wohnhaus, langgestreckter zweigeschossiger Mansarddachbau mit barocken Fassadengliederungen, frühes 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                      |
| D-6-75-141-83  | <b>Luitpoldstraße 8.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, 17. Jh. später verändert; Holztür mit Rokoschnitzerei, Mitte 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                        |
| D-6-75-141-84  | <b>Luitpoldstraße 10; Luitpoldstraße 12; Luitpoldstraße 14.</b> Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit rundbogiger Tordurchfahrt, Eckpilastern und geohrten Fensterrahmungen, bez. 1822; zugehörig hofseitiger Flügelbau.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| D-6-75-141-167 | <b>Mainbernheimer Straße 1.</b> Geschäftshaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Treppengiebel, bez. 1556 und 1918.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                           |
| D-6-75-141-168 | <b>Mainbernheimer Straße 3; Mainbernheimer Straße 5.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, im Obergeschoss mit nachgotischen Fensterge-<br>wänden, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                             |
| D-6-75-141-269 | <b>Mainbernheimer Straße 14.</b> Wohnhaus, ehem. Winzerhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit vorkragendem Fachwerkobergeschoss, 1481 (dendro.dat.).<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                          |
| D-6-75-141-169 | <b>Mainbernheimer Straße 19.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmungen und Figurennische, Tor bez. 1569; Gedenktafel an den Aufenthalt Gustav Adolfs von Schweden, 1632.<br><b>nachqualifiziert</b>                                        |
| D-6-75-141-170 | <b>Mainbernheimer Straße 20.</b> Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger giebelständiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                               |
| D-6-75-141-171 | <b>Mainbernheimer Straße 26.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit korbbogiger Toreinfahrt, bez. 1770; Erdgeschoss durch Ladeneinbau gestört.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                        |
| D-6-75-141-172 | <b>Mainbernheimer Straße 35.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, teils mit nachgotischen Fensterrahmungen, 16./17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                           |
| D-6-75-141-173 | <b>Mainbernheimer Straße 41.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schwalbenschwanzgiebel, bez. 1509 und 1561; Hoftor.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                              |
| D-6-75-141-174 | <b>Mainbernheimer Straße 47; Mainbernheimer Straße 49.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmungen, bez. 1561.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                    |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D-6-75-141-175</b> | <b>Mainbernheimer Straße 52; Mainbernheimer Straße 52a.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau teils mit geohrten Fensterrahmen, 18. Jh., über älterem Kern; Hoftor, bez. 1620.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                         |
| <b>D-6-75-141-231</b> | <b>Mainstockheimer Straße 1.</b> Brauereigaststätte, zweigeschossiger zweifarbiger Ziegelbau in Ecklage, mit Tanzsaal, um 1875.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-85</b>  | <b>Mainstockheimer Straße 2.</b> Rudervereinshaus, zweigeschossiger Steilsatteldachbau mit Treppengiebeln und Eckerkern, neugotisch, 1920er Jahre.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-230</b> | <b>Mainstockheimer Straße 3.</b> Villa Elisabeth, mit Turm, Fachwerk, Schwebegewölben, historisierend, um 1900.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-215</b> | <b>Mainstockheimer Straße 4.</b> Gartenhaus, Sandsteinquader, frühes 19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>D-6-75-141-86</b>  | <b>Mainstockheimer Straße 11.</b> Gründerzeit-Villa der ehem. Brauerei Kleinschroth, zweieinhalbgeschossiger vielgliedriger Walmdachbau im Stil der ital. Renaissance, bez. 1898, von Christoph Mayer (Würzburg), mit Garten, Einfriedung und Pavillons.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                      |
| <b>D-6-75-141-192</b> | <b>Mainstraße 2.</b> Gasthof, zweigeschossiger Mansarddachbau mit korbbogigem Torbogen und Sandsteingliederungen, Bruchsteinmauerwerk, bez. 1800 und 1820.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-225</b> | <b>Mainstraße 6.</b> Ehem. Fährhaus, zweigeschossiges Giebelhaus, traufseitig mit vorkragendem Obergeschoss, 1. Hälfte 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                |
| <b>D-6-75-141-193</b> | <b>Mainstraße 8.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit geohrten Fensterrahmen, 18./19. Jh.; Hofmauer mit Korbbogeneinfahrt.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                        |
| <b>D-6-75-141-180</b> | <b>Marktbreiter Straße 13.</b> Hagenmühle, zweigeschossiger Zweiflügelbau mit polygonalem Turm, Walm- und Satteldach, Relief eines Brustportraits und Wappenstein über dem Eingang, 16./17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-194</b> | <b>Marktsteffer Straße 1.</b> Torbogen, bez. 1835.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-195</b> | <b>Marktsteffer Straße 4.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit rundbogiger Toreinfahrt, profilierten Rahmen und Fachwerkobergeschoss, bez. 1679.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                  |
| <b>D-6-75-141-103</b> | <b>Marktstraße.</b> Marktbrunnen mit Figur des hl. Kilian, 1. Hälfte 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>D-6-75-141-87</b>  | <b>Marktstraße 3; Marktstraße 5; Waaggasse 2; Waaggasse 2 a; Waaggasse 4.</b> Baugruppe in Ecklage, dreigeschossiges Wohnhaus, 18. Jh., schmales Traufseithaus, mit Neurenaissance-Fassade, um 2. Hälfte 19. Jh., über älterem Kern; Rückgebäude mit Lauben, 18. Jh.; Barockportal mit geohrter Rahmung, 18. Jh. (Waaggasse).<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-6-75-141-88</b>  | <b>Marktstraße 6; Marktstraße 8.</b> Bürgerhaus, Doppelhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschossen, 17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-90</b>  | <b>Marktstraße 10.</b> Wohnhaus, dreigeschossiges Traufseithaus, Fachwerk verputzt, 17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>D-6-75-141-91</b>  | <b>Marktstraße 12.</b> Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Mansarddachbau in Ecklage, im Kern 18. Jh., erneuert.                                                                                                                                                                                                                                   |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>D-6-75-141-92</b>  | <b>Marktstraße 13.</b> Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage mit verputztem Fachwerkbauwerkobergeschoss und profilierten Fensterrahmen, im Kern 16./17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>D-6-75-141-93</b>  | <b>Marktstraße 18.</b> Hausfigur, Immaculata, 18./19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>D-6-75-141-94</b>  | <b>Marktstraße 21.</b> Ehem. Bürgerhaus, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger traufständiger Mansarddachbau mit barocker Fassadengliederung, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>D-6-75-141-97</b>  | <b>Marktstraße 28.</b> Bürgerhaus, viergeschossiges Walmdachbau in Ecklage mit Mittelrisalit und barocker Fassadengliederung, 18. Jh.; Hausfigur, Immaculata, barock.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-98</b>  | <b>Marktstraße 30; Marktstraße 30 a.</b> Den Marktturm umgebende Geschäftsbuden mit Giebfassaden des frühen 19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>D-6-75-141-99</b>  | <b>Marktstraße 32.</b> Marktturm, Befestigungsturm der inneren Stadtmauer, Untergeschosse 13./14. Jh., Obergeschoss 1546.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>D-6-75-141-100</b> | <b>Marktstraße 34.</b> Rathaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Giebfassade, deutsche Renaissance, von Meister Hans Eckhart von Schaffhausen 1561-1563.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>D-6-75-141-101</b> | <b>Marktstraße 40.</b> Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, Obergeschosse mit Zierfachwerk, 16./17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>D-6-75-141-102</b> | <b>Marktstraße 42.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger traufständiger Mansarddachbau mit barocken Fensterumrahmungen, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>D-6-75-141-331</b> | <b>Moltkestraße 1.</b> Stadtvilla und Geschäftshaus, eingeschossiger Natursteinbau mit flachem Walmdach, zweigeschossiger risalitartiger Anbau mit flachem Satteldach, im Erdgeschoss grob bossierte Kantenquader, Fenster mit segmentbogiger Verdachung und Gebälk, im Obergeschoss profilierte Fenstergewände mit kannelierten Pilastern, Traufe mit Zahnschnitt; schmiedeeisernes Portal, bez. C R 1885.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                      |
| <b>D-6-75-141-216</b> | <b>Moltkestraße 5.</b> Mietshaus, dreigeschossiger Pyramiddachbau in Ecklage, mit Risaliten, Ziergiebel, Eckbalkons, Putzgliederung, historistisch um 1905.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>D-6-75-141-265</b> | <b>Moltkestraße 21.</b> Zweigeschossiges villenartiges Wohnhaus mit Mansarddach und Lisenengliederung in barockisierenden Formen, 1902.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-262</b> | <b>Mühlbergstraße.</b> Brunnenanlage mit Vasenbesatz, um 1910.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>D-6-75-141-223</b> | <b>Nähe Bahnhof Kitzingen-Etwashausen; Richthofenstraße 3a.</b> Ehem. Bahnhof, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiges Bahnhofsgebäude mit weit vorkragendem Walmdach und strebepfeilerartigen Gebäudekanten, Lagerhalle und Toilettenhäuschen, 1927.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>D-6-75-141-234</b> | <b>Nähe Feldstraße; Feldstraße 10; Feldstraße 12; Feldstraße 14; Feldstraße 15; Feldstraße 16; Feldstraße 17; Feldstraße 18; Feldstraße 19; Feldstraße 20; Hindenburgring Nord 8b; Hindenburgring Nord 13; Hindenburgring Nord 15; Hindenburgring Nord 17; Mainstockheimer Straße 3; Mainstockheimer Straße 9; Nähe Hindenburgring Nord.</b> Ehem. Brauereikelleranlagen, mit Futtermauern und Hohlweg, 19. Jh.; zu den Kellern gehörige Anlagen an Hindenburgring Nord, Mainstockheimer Straße und Feldstraße (=Schießhausweg).<br><b>nachqualifiziert</b> |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D-6-75-141-187</b> | <b>Nähe Friedhofweg.</b> Gottesackerkirche, Bergkirche, Chor und Langhaus 1520, Turmuntergeschosse 13. Jh., 1601-1602 erweitert; mit Ausstattung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                        |
| <b>D-6-75-141-42</b>  | <b>Nähe Hindenburgring Nord; Fischergasse 41; Hindenburgring Nord 8 b; Hindenburgring Nord 10; Hindenburgring Nord 6; Nähe Alte Poststraße.</b> Turm des 1945 zerstörten Deuster Schlosses, historistisch, 1884, 1900 wiedererrichtet; Portalbau und Einfriedung des ehem. Schlossparks.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-6-75-141-246</b> | <b>Nähe Hindenburgring Süd.</b> Hölzerne Gartenlaube, mit Laubsägedekors, späthistoristisch, um 1895.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-240</b> | <b>Nähe Hindenburgring Süd.</b> Bildstockaufsatz, mit Kreuzigung, Maria und Johannes, Sandstein, gotisch; in der Grün- und Parkanlage hinter Kapuzinerstraße 13 (St. Elisabeth-Heim).<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-68</b>  | <b>Nähe Königsplatz.</b> Königssäule, aus rotem Sandstein, Ende 19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>D-6-75-141-157</b> | <b>Nähe Winterleitenweg; Winterleitenweg 27.</b> Alte Kitzinger Wasserversorgung. unterirdischer Gang mit Inschrifttafeln von 1671, 1686 und 1763.<br><b>nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert</b>                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-105</b> | <b>Obere Bachgasse 1.</b> Gasthaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit aufgeputzten Fassadengliederungen, frühes 19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-106</b> | <b>Obere Bachgasse 3; Obere Bachgasse 5.</b> Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Steilsatteldachbau mit vorkragenden verputzten Fachwerkobergeschossen, 17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-109</b> | <b>Obere Bachgasse 13; Obere Bachgasse 13 a; Obere Bachgasse 28; Obere Bachgasse 30.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit überbauter Toreinfahrt, Obergeschoss verputztes Fachwerk, bez. 1699.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                               |
| <b>D-6-75-141-107</b> | <b>Obere Bachgasse 19.</b> Bürgerhaus, zweigeschossiger traufständiger Mansarddachbau mit barocken Gliederungen, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-108</b> | <b>Obere Bachgasse 23.</b> Toreinfahrt, rundbogiges Portal mit klassizistischem Ziergitter und zweiflügeliger Holztür, spätes 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-217</b> | <b>Obere Bachgasse 26.</b> Ehem. Brauerei Gassner, dreigeschossiger dreiflügeliger Walmdachbau mit übergiebeltem Risalit, Kalkstein mit Sandsteingliederungen, 1876 unter Einbeziehung älterer Bauteile.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-110</b> | <b>Obere Bachgasse 38; Obere Bachgasse 40.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit traufständigem Anbau, Zierfachwerk, 16./17. Jh.; Wappenstein von 1572.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                       |
| <b>D-6-75-141-218</b> | <b>Obere Bachgasse 42; Obere Bachgasse 44.</b> Wohnhaus, zweigeschossige giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkgiebel, im Erdgeschoss profilierte Fensterrahmen, 17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                  |
| <b>D-6-75-141-111</b> | <b>Obere Kirchgasse 5.</b> Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer, spätgotische Hallenkirche mit eingezogenem Chor, um 1402 bis um 1460, Kirchenweihe 1487, Turmaufbau 1737, Chorverglasung 1959/60 von Johannes Schreiter; mit Ausstattung; Ölberg an der Südfassade.<br><b>nachqualifiziert</b>                |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D-6-75-141-112 | <b>Obere Kirchgasse 7; Nähe Obere Kirchgasse.</b> Pfarrhaus, zweigeschossiger Walm-dachbau im Rundbogenstil, um 1840/50; Kreuzigungsgruppe mit Maria und Jo-hannes auf profilierten Sockeln, Sandstein, 18. Jh.; im Pfarrgarten St. Johannes.<br><b>nachqualifiziert</b>                                |
| D-6-75-141-113 | <b>Obere Kirchgasse 8.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger traufständiger Mansarddach-bau mit barocker Fassadengliederung, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                              |
| D-6-75-141-114 | <b>Obere Kirchgasse 9.</b> Gasthaus zum Ochsen, zweigeschossiger traufständiger Sat-teldachbau mit vorkragendem verputztem Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                     |
| D-6-75-141-220 | <b>Obere Kirchgasse 12.</b> Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger giebelständi-ger Satteldachbau mit verputzten Fachwerkobergeschossen, Giebel mit Zierfach-werk, um 1700.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                               |
| D-6-75-141-305 | <b>Obere Kirchgasse 13.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit vorkragendem Obergeschoss, im Kern zwei Häuser, wohl 16. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                         |
| D-6-75-141-115 | <b>Obere Kirchgasse 14.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldach-bau mit vorkragendem Zierfachwerk, bez. 1559.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                            |
| D-6-75-141-281 | <b>Obere Kirchgasse 15.</b> Bürgerhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldach-bau mit rückwärtigem Flügel, Obergeschoss rückwärts z.T. Fachwerk, 16. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                               |
| D-6-75-141-117 | <b>Obere Kirchgasse 21.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Halbwalm-dachbau mit Rundbogenfenstern im Erdgeschoss, bez. 1819.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                      |
| D-6-75-141-118 | <b>Obere Kirchgasse 26.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldach-bau mit Halbwalm, Fachwerk, Konsolstein bez. 1538.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                         |
| D-6-75-141-244 | <b>Paul-Eber-Straße 1; Wörthstraße 24.</b> Mietwohnhaus, zweigeschossiger Mansard-dachbau in Ecklage mit zwiebelbekröntem Erkertürmchen und Übergiebeltem Ri-salit, Ziegel und Hausteingliederungen, späthistoristisch, 1898/99; zugehörig Wörth-straße 24; mit Einfriedung.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| D-6-75-141-119 | <b>Paul-Eber-Straße 5.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau mit Übergie-beltem Mittelresalit und Turm, Neurenaissance, 1899.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                        |
| D-6-75-141-264 | <b>Paul-Eber-Straße 11.</b> Dreigeschossiges Wohnhaus mit Halbwalmdach, Übergiebel-tem Risalit mit Schwebegebinde, Zierfachwerk, Schweizerhausstil, 1911.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                    |
| D-6-75-141-120 | <b>Paul-Eber-Straße 12.</b> Wohnhaus, eingeschossiger Mansarddachbau mit Übergie-beltem Mittelresalit, barockisierender Jugendstil, um 1910.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                 |
| D-6-75-141-214 | <b>Paul-Eber-Straße 14.</b> Wohnhaus, dreigeschossiger Pyramiddachbau mit neubar-ocken Fassadengliederungen, 1913.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                           |
| D-6-75-141-196 | <b>Rathausgasse 14.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit profilierten Fensterrahmen und verputztem Fachwerkobergeschoss, 17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                 |
| D-6-75-141-121 | <b>Ritterstraße 8.</b> Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger traufständiger Sattel-dachbau mit mittlerer Toreinfahrt, klassizistisch, 1830/40.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                           |
| D-6-75-141-122 | <b>Ritterstraße 9.</b> Bürgerhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau mit barocken Glie-derungen, bez. 1763.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                    |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D-6-75-141-124</b> | <b>Ritterstraße 14.</b> Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit verputzten Fachwerkobergeschossen, 17. Jh.<br><b>Nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-125</b> | <b>Ritterstraße 16.</b> Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit traufständigem Satteldachflügel, verputztes Fachwerkobergeschoss, Toreinfahrt bez. 1588.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-126</b> | <b>Ritterstraße 20.</b> Ehem. Brauerei, dreigeschossiger traufständiger Steilsatteldachbau mit profilierten Rahmungen und rückwärtig mit Fachwerkobergeschoss, im Kern 16. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>D-6-75-141-127</b> | <b>Ritterstraße 25.</b> Ehem. Amtsgericht, jetzt Vermessungsamt, dreigeschossiger Walmdachbau mit klassizistischen Fassadengliederungen, errichtet nach 1878 auf dem ehem. Leidenhof; von diesem hat sich die östliche Außenmauer erhalten, bez. 1545.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                        |
| <b>D-6-75-141-128</b> | <b>Rosenstraße 10.</b> Wohnhaus, schmaler dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit geohrten Rahmungen, spätes 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>D-6-75-141-129</b> | <b>Rosenstraße 12.</b> Korbogiges Portal, bez. 1829.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-130</b> | <b>Rosenstraße 14.</b> Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>D-6-75-141-131</b> | <b>Rosenstraße 15.</b> Wohnhaus, unterkellertes dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit sieben Fensterachsen, Fensterrahmen und Ecklisenen, mittigkorbbogiges Portal, bez. 1819.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-132</b> | <b>Rosenstraße 17.</b> Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage mit profilierten Rahmungen des 17. und 18. Jh., im Innern bez. 1573; zwei barocke Wappensteine.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>D-6-75-141-133</b> | <b>Rosenstraße 28.</b> Gasthaus Altdeutsche Weinstube, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage mit Drempeel und Zwerchgiebel, 18./19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>D-6-75-141-303</b> | <b>Schmiedelstraße 1.</b> Wohn- und Kontorgebäude, ehem. Wohnhaus des Kitzinger Bürgermeisters Andreas Schmiedel (1829-1882), zweigeschossiger Eckbau mit Kniestock und flachgeneigtem Walmdach, mit Lisenengliederung und abgèschrägter Kante mit Erker, spätklassizistisch, 1865; durch Toranlage mit Terrassendach angebundenes Weinkontorgebäude in gleicher Formsprache, zweigeschossiger Walmdachbau mit Kniestock, 1888 von Michael Pavel (Kitzingen).<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-6-75-141-257</b> | <b>Schmiedelstraße 7.</b> Villa, zweigeschossiger Walmdachbau, unverputztes Bruchsteinmauerwerk mit Sandsteingliederungen, im toskanischen Stil, um 1887.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>D-6-75-141-241</b> | <b>Schmiedelstraße 9.</b> Wohnhaus mit Villencharakter, zweigeschossiger Walmdachbau, steinsichtig mit Hausteingliederungen, späthistoristisch, 1889.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>D-6-75-141-176</b> | <b>Schnabelgasse 1.</b> Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Geschossgesims und Ecklisenen, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>D-6-75-141-304</b> | <b>Schnabelgasse 5.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss (verputzt), um 1550-1600, um 1800 verändert.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D-6-75-141-134 | <b>Schrannenstraße 1.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit geohrten Fensterrahmen, um 1700; im Kern Stadtmauer, 15. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                      |
| D-6-75-141-135 | <b>Schrannenstraße 2.</b> Hausfigur, Erzengel Michael, Sandstein, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                |
| D-6-75-141-136 | <b>Schrannenstraße 9.</b> Befestigungsturm der äußeren Stadtmauer, 15. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                               |
| D-6-75-141-137 | <b>Schrannenstraße 9; Schrankenstraße 11; Unterer Mainkai.</b> An der rückwärtigen Hauswand zwei Masken in barocken Formen.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                              |
| D-6-75-141-139 | <b>Schrannenstraße 19.</b> Hausfigur, Immaculata, 18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                |
| D-6-75-141-140 | <b>Schrannenstraße 23.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit barocken Gliederungen, bez. 176 . .<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                               |
| D-6-75-141-141 | <b>Schrannenstraße 33.</b> Ehem. Baywa-Lagerhaus, rückwärtiger Teil eines Lagerhauses mit Mansarddach, 18. Jh., und Reste eines Befestigungsturmes der äußeren Stadtmauer, 15. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                       |
| D-6-75-141-143 | <b>Schrannenstraße 49.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit korbbogiger Toreinfahrt, bez. 1815; Befestigungsturm der äußeren Stadtmauer. 15. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                              |
| D-6-75-141-144 | <b>Schreibergasse 2.</b> Kindergarten, zweigeschossiger Pyramidendachbau in neubarockem Stil, um 1900; rückwärtiger Anbau zu Kapuzinerstraße 19.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                         |
| D-6-75-141-145 | <b>Schulhof 2.</b> Ehem. Postgebäude, jetzt Stadtbauamt, zweigeschossiger Mansarddachbau, um 1800.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                       |
| D-6-75-141-177 | <b>Schwarzacher Straße 1.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit (derzeit) verkleidetem Fachwerkobergeschoss, 17. Jh., mit Überformungen des 18./19. Jh. und Überbauung der ehem. Toreinfahrt.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| D-6-75-141-178 | <b>Schwarzacher Straße 17.</b> Bauinschrift bez. 1717, renoviert 1923.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                   |
| D-6-75-141-179 | <b>Schwarzacher Straße 18a.</b> Torbogen, korbbogig mit Radabweisern und Schlussstein, bez. 1837.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                        |
| D-6-75-141-224 | <b>Schwarzacher Straße 27.</b> Teilstück der Stadtmauer mit erhaltenen Schießscharten, 15. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                           |
| D-6-75-141-146 | <b>Schweizergasse 3.</b> Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, 18./19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                   |
| D-6-75-141-147 | <b>Schweizergasse 6.</b> Wohn- und Geschäftshaus, schmaler zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                |
| D-6-75-141-148 | <b>Schweizergasse 8.</b> Wohn- und Geschäftshaus, schmaler dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss, 17./18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                |
| D-6-75-141-149 | <b>Schweizergasse 10.</b> Gasthaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Zierfachwerkobergeschoss, 16./17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                              |
| D-6-75-141-208 | <b>St.-Vinzenz-Platz 12.</b> Kath. Pfarrkirche St. Vinzenz, verputzter Satteldachbau, gedrungener Turm mit Laterne, im Innern Langhaus und Chor in Form von                                                                                         |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | Parabeltonnen, verputzte Holzbinderkonstruktion, 1949/50 als Notkirche von Hans Schädel; mit Ausstattung.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                 |
| <b>D-6-75-141-151</b> | <b>Untere Kirchgasse 11.</b> Untere Kirchgasse 11. Dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit zwei massiven Geschossen, einem verputztem Fachwerkgeschoss und rundbogigem Sandsteinportal, bez. 1605.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                              |
| <b>D-6-75-141-152</b> | <b>Untere Kirchgasse 12.</b> Fensterrahmung mit spätgotischem Profil, 16. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                             |
| <b>D-6-75-141-153</b> | <b>Untere Kirchgasse 18.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, verputztes Fachwerk, bez. 1563.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                    |
| <b>D-6-75-141-154</b> | <b>Völkersgasse 1.</b> Wohnhaus, dreigeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1814, über Kern des 17./18. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                          |
| <b>D-6-75-141-155</b> | <b>Völkersgasse 4.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerk, gotisches Torgewände, bez. 1497.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                  |
| <b>D-6-75-141-199</b> | <b>Westheimer Straße 20.</b> Friedhofshalle, 18. Jh., mit Holzarkaden, 19. Jh.; Steinkanzel mit Beschlagwerkornamentik und Inschriften, bez. 1600; Epitaph, Rokoko, Mitte 18. Jh.; Friedhofsmauer, 18. u. 19. Jh.; Friedhofskreuz mit Gusssteinkorpus, wohl 1920er Jahre.<br><b>nachqualifiziert</b> |
| <b>D-6-75-141-2</b>   | <b>Wörthstraße 12; Wörthstraße 14.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau mit seitlichen Risaliten, Ziegel und Hausteingliederungen, um 1900.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                      |
| <b>D-6-75-141-232</b> | <b>Würzburger Straße 4.</b> Wohn- und Geschäftshaus mit reich gegliederter historistischer Steinfassade, 1885.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                            |
| <b>D-6-75-141-158</b> | <b>Würzburger Straße 10.</b> Barocke Türrahmung, bez. 1736.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                                                                               |
| <b>D-6-75-141-159</b> | <b>Würzburger Straße 24.</b> Bürgerhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit verputzten vorkragenden Fachwerkobergeschossen, 17. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                        |
| <b>D-6-75-141-183</b> | <b>Zehnthofgasse 1.</b> Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Walmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, frühes 19. Jh.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                  |
| <b>D-6-75-141-184</b> | <b>Ziegelbergstraße.</b> Mariensäule, Immaculata auf einer Nische und einem Sockel mit Inschrift, Sandstein, bez. 1868.<br><b>nachqualifiziert</b>                                                                                                                                                   |

## E.3 Anhang Flächenbewertung der potentiellen Bauflächen

### E.3.1 Übersichtskarte der potentiellen Bauflächen in Kitzingen

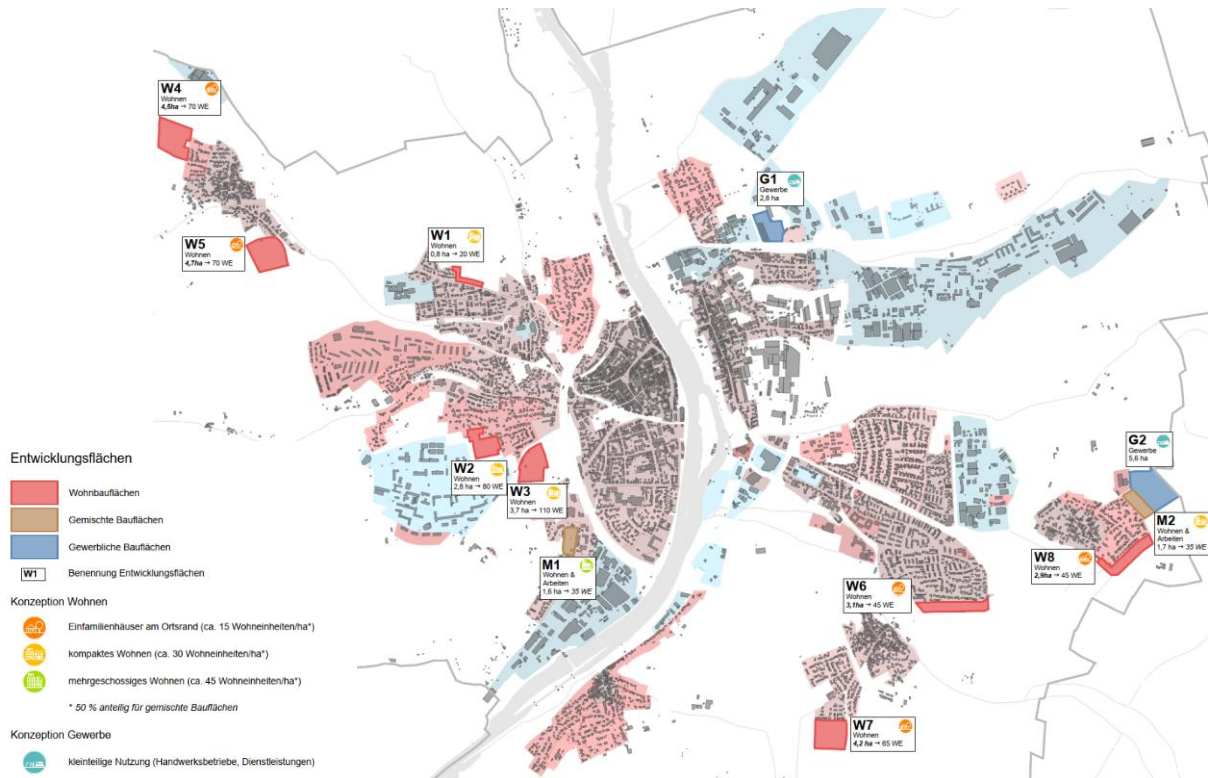


Abb. 44: Ausschnitt Themenkarte KT-1F-05 – „Entwicklungsflächen und städtebauliche Dichte“

## E.3.2 Tabellarische Übersicht der potentiellen Bauflächen

| OBJECTID | vorgesehene Bauliche Nutzung | GRZ | Bestand                                                                                                       | Schutzgebiete                                                                                                                            | Durchschnittliche Wertpunkte pro m <sup>2</sup> | Fläche in m <sup>2</sup> | überschlägiger Ausgleichsflächenbedarf (WP) | überschlägiger Ausgleichsflächenbedarf (ha) bei durchschnittlicher Aufwertung von 5 WP pro m <sup>2</sup> |
|----------|------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| G1       | Gewerbfläche                 | 0,8 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche                                                                    | innerhalb Hochwassergefahrenfläche (HQ100, HQ extrem)                                                                                    | 3                                               | 27931                    | 67.035                                      | 1,3                                                                                                       |
| G3       | Gewerbfläche                 | 0,8 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, Gartengrundstück mit Obstbäumen                                   |                                                                                                                                          | 3                                               | 56337                    | 135.208                                     | 2,7                                                                                                       |
| G4       | Gewerbfläche                 | 0,8 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, lineare Heckenstruktur, Streuobstbestand                          | angrenzend FFH, SPA Gebiet                                                                                                               | 3                                               | 172080                   | 412.991                                     | 8,3                                                                                                       |
| M1       | Mischbaufläche               | 0,4 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland mit Baumbestand                                          | Teil der ABSB: Schwerpunktgebiets                                                                                                        | 3                                               | 17289                    | 20.723                                      | 0,4                                                                                                       |
| M2       | Mischbaufläche               | 0,6 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, Gartengrundstück mit Obstbäumen                                   |                                                                                                                                          | 3                                               | 15698                    | 28.256                                      | 0,6                                                                                                       |
| W1       | Wohnbaufläche                | 0,4 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche                                                                    |                                                                                                                                          | 3                                               | 8285                     | 9.942                                       | 0,2                                                                                                       |
| W2       | Wohnbaufläche                | 0,4 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, Freizeigarten mit Grünland                                        | Biotopekartierte Hecken im Randbereich                                                                                                   | 3                                               | 28152                    | 33.793                                      | 0,7                                                                                                       |
| W3       | Wohnbaufläche                | 0,4 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, Freizeigarten mit Grünland                                        | östlicher Rand Ausgleichs- und Ersatzfläche (28240, Verbindungsstraße B8 und ST 2271, Teilabschnitt Westtangente in der Stadt Kitzingen) | 3                                               | 22330                    | 26.796                                      | 0,5                                                                                                       |
| W5       | Wohnbaufläche                | 0,4 | Grünland, Biotopplatz landwirtschaftliche Nutzfläche                                                          |                                                                                                                                          | 3                                               | 51229                    | 61.475                                      | 1,2                                                                                                       |
| W6       | Wohnbaufläche                | 0,4 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, angrenzend lineare Heckenstrukturen am östlichen Rand Richtung B8 |                                                                                                                                          | 3                                               | 31152                    | 37.382                                      | 0,7                                                                                                       |
| W7       | Wohnbaufläche                | 0,4 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche                                                                    | südöstlich SPA Gebiet (Südliches Seigenwaldvorland)                                                                                      | 3                                               | 30176                    | 36.211                                      | 0,7                                                                                                       |
| W8       | Wohnbaufläche                | 0,4 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche                                                                    |                                                                                                                                          | 3                                               | 28997                    | 34796                                       | 1                                                                                                         |
| Summe:   |                              |     |                                                                                                               |                                                                                                                                          |                                                 | 489.636,04               | 1.083.906                                   | 21,7                                                                                                      |



|                                                       |                                                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| W1:<br>Keltenstraße / Engelbert-Bach-Str              | ~0,8 ha                                           |
| Wohneinheiten                                         | ~ 20                                              |
| Stadtgebiet                                           | nähe Klinik                                       |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                    | Flächen für die Landwirtschaft, Grünfläche        |
| Aktuelle Nutzungen                                    | Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, Grünland |
| Geplante Darstellung im FNP                           | Wohnbaufläche                                     |
| übergeordnete Umweltziele<br>für den Änderungsbereich | -                                                 |

| Umweltbelang                                                                                                          | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit,<br>Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Direkter Anschluss an das bestehende Straßennetz und die Siedlung</li> <li>Überwiegende intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>Keine Wanderwege vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | geringe nachteilige Auswirkungen auf die Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität der benachbarten Wohnnutzungen                                                                                      |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenbrütende Vogelarten</li> <li>Nahegelegenes Feldhamsterschwerpunktgebiet</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Lebensraumverlust für Feldhamster und Brutvögel des Offenlandes<br><b>Geringe bis mittlere Erheblichkeit</b>                                                                                     |
| Natura 2000                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nicht betroffen                                                                                                                                                                                  |
| Boden und Wasser                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 70 bis 74) ist deutlich über dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 50 des Landkreises Kitzingen</li> <li>Altlastenverdachtsfläche</li> <li>Erosionsgefährdete Böden</li> <li>Mäßiger Schutz des Grundwasservorkommen aufgrund überlagernder Deckschichten</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiet nicht betroffen</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> </ul>                                                                                                                 | Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung<br><b>Hohe Erheblichkeit</b>                             |
| Fläche                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden hoher Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung 0,8 ha                                                                                                                                             |
| Klima / Luft                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>Keine klimarelevanten Austauschbahnen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Geringe Erheblichkeit</b>                                                                                                                                                                     |
| Landschafts- und Ortsbild,<br>landschaftsbezogene Erholung                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturarme landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>keine gliedernden landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Veränderungen des Landschaftsbildes durch Errichtung landschaftsfremder Elemente<br>Geringe Fernwirkung aufgrund des direkten Anschlusses an bestehende Siedlung<br><b>Geringe Erheblichkeit</b> |
| Kultur- und Sachgüter                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb der Entwicklungsfläche sind keine Denkmale bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Keine Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                       |
| Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft, Ein- und Durchgrünung durch Pflanzgebote - Ortsrandeingrünung</li> <li>Neuanlage von Gehölz- und Saumstrukturen zur Förderung der Lebensraumfunktion und als Vernetzungsfunktion in den Randbereichen</li> <li>Bodengrunduntersuchungen zum Ausschluss der Verdachtsfläche von Altlasten</li> <li>Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> <li>Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                  |
| Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen                                                                    | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                  |
| Überschlägig zu erwartender Ausgleichsbedarf nach BayKompV                                                            | ~0,8 ha x 3 Wertpunkte x Eingriffsfaktor 0,6 ~9 000 Wertpunkte<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelnden artspezifisches Ausgleichserfordernis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  |
| Bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen                                                                 | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |
| Planungshinweise und Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) | Betrachtung und Ermittlung des Ausgleichserfordernis<br>Artenschutzrechtliche Belange (Schwerpunkt Feldvögel, Feldhamster)<br>Integration des Ausgleichsflächenkonzepts in Bebauungsplan<br>Vorbereitende Untersuchungen und Erkundungen zu Altlastenverdachtsfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                  |



|                                                    |                                                                 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| W2: Zum Oberbäumele                                | ~2,8 ha                                                         |
| Wohneinheiten                                      | ~ 80                                                            |
| Stadtgebiet                                        | nähe Innopark                                                   |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                 | Wohnbaufläche                                                   |
| Aktuelle Nutzungen                                 | Flächen für die Landwirtschaft, Gartengrundstück mit Obstbäumen |
| Geplante Darstellung im FNP                        | Wohnbaufläche                                                   |
| Übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich | -                                                               |

| Umweltbelang                                                                                     | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit,<br>Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Entwicklungsfläche grenzt im Süden und Westen an Gewerbeflächen</li> <li>Im Norden und Osten grenzt die Entwicklungsfläche an bestehende Wohnbausiedlungen</li> <li>Landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche</li> <li>keine Wanderwege vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>geringe nachteilige Auswirkungen auf die Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität der benachbarten Wohnnutzungen</p> <p>Störungen der geplanten Wohnnutzungen aus gewerblicher Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft nicht auszuschließen</p>                                                                                                                                                                                    |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>boden- und heckenbrütenden Vogelarten</li> <li>keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>Am nördlichen Rand amtlich kartierte Biotope vorhanden</li> <li>In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK 2024) sind keine Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten innerhalb der Entwicklungsfläche gemeldet</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     | <p>Lebensraumverlust von Brutvögel des Offenlandes</p> <p>Verlust von Streuobstbeständen</p> <p><b>Geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Natura 2000                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>nicht betroffen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Boden und Wasser                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mittlere landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 48, &lt; Landkreisdurchschnitt)</li> <li>Teils Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen des Bodens hoch</li> <li>Erosionsgefährdete Böden</li> <li>Mäßiger Schutz des Grundwasservorkommen aufgrund überlagernder Deckschichten</li> <li>Keine Altlasten bekannt</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiet nicht betroffen</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> </ul>                                                                           | <p>Verlust mittlerer Ackerfläche (Ackerzahl 48), erhebliche Beeinträchtigung von Puffer-/Filterfunktion und Retentionsvermögen</p> <p>Mäßiger Grundwasserschutz, mögliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung</p> <p>Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung</p> <p><b>Mittlere Erheblichkeit</b></p> |
| Fläche                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden mittlerer Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~ 2,8 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Klima / Luft                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>Geringe lokalklimatische Bedeutung</li> <li>Keine klimarelevanten Austauschbahnen betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Geringe Erheblichkeit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Landschafts- und Ortsbild,<br>landschaftsbezogene Erholung                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegend strukturarm, geringer Anteil landschaftsbildprägender Strukturen vorhanden</li> <li>Geringe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Geringe Beeinträchtigung aufgrund des direkten Anschlusses an bestehende Siedlung</p> <p><b>Geringe Erheblichkeit</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kultur- und Sachgüter                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb der Entwicklungsfläche sind keine Denkmale bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Keine Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur Einbindung in den Siedlungsraum, Ein- und Durchgrünung durch Pflanzgebote</li> <li>Neuanlage von Gehölz- und Saumstrukturen zum Erhalt Lebensraumfunktion und als Vernetzungsfunktion vor allem in den Randbereichen</li> <li>Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (bodenbrütende Vogelarten, Zauneidechse)</li> <li>Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> <li>Nicht vermeidbare Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen                                               | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Überschlägig zu erwartender Ausgleichsbedarf nach BayKompV                                       | ~2,8 ha x 3 Wertpunkte x Eingriffsfaktor 0,6 ~38 700 Wertpunkte<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelndes artspezifisches Ausgleichserfordernis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen                                            | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) | Betrachtung und Ermittlung des Ausgleichserfordernis<br>Artenschutzrechtliche Belange (Schwerpunkt Feldvögel, Feldhamster)<br>Integration des Ausgleichsflächenkonzepts in Bebauungsplan<br>Immissionsschutzrechtliche Betrachtung, Gutachten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen                                        | Verpflichtende Grünordnungsplanung: Maßnahmen zur Eingrünung, offene Bauweise zum Erhalt von Durchlüftungsbahnen, Dachbegrünung, klimaangepasste Artenauswahl, örtliche Versickerungsmaßnahmen, siedlungsbezogene Anforderungen an Immissionsschutz (angrenzendes Gewerbegebiet, Innopark), fußläufige Wegeanbindung an Gewerbegebiet                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

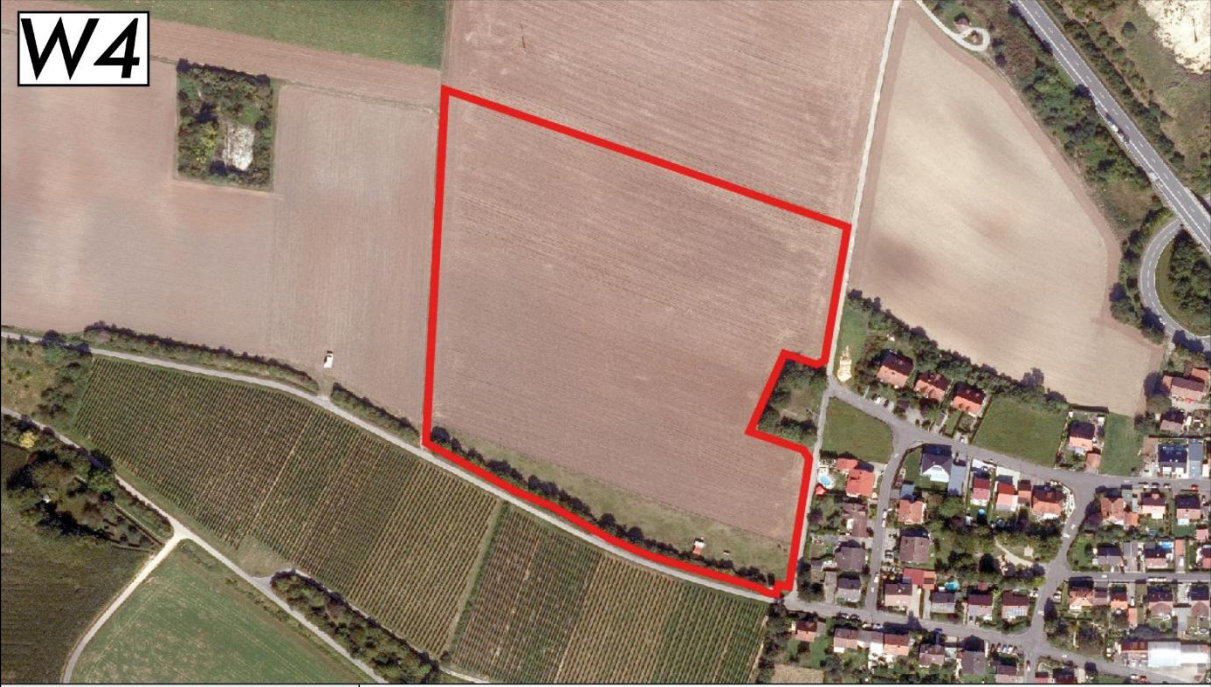
Große Kreisstadt Kitzingen

Begründung – Vorentwurf vom 26.02.2026



|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| W3<br>Steigweg / In der Leisten                    | ~2,2 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Anzahl Wohneinheiten                               | ~ 65                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stadtgebiet                                        | nähe Innopark                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                 | Wohnbaufläche, Grünfläche, Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Aktuelle Nutzungen                                 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, Gartengrundstück                                                                                                                                                                                                                                         |
| Geplante Darstellung im FNP                        | Wohnbaufläche                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich | <ul style="list-style-type: none"> <li>Regionalplanung Würzburg (2): Trenngrün</li> <li>Östlich angrenzende Klima-, Immissions-, Lärmschutzwald und Schutzwald für Lebensraum Landschaftsbild Genressourcen und historisch wertvolle Waldbestände gemäß Waldfunktionskartierung Bayern</li> </ul> |

| Umweltbelang                                                                                     | Umweltzustand (Basisszenario) einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf die Darstellung des FNP                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit, Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegende intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>Östlich neben der Entwicklungsfläche Naherholungsgebiet (Wald)</li> <li>günstige fußläufige Anbindung an Innenstadt über vorhandene Wegeverbindungen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Geringe nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Umfeld durch zusätzliches Verkehrsaufkommen                                                                                                                |
| Biologische Vielfalt Pflanzen und Tiere                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Boden- und heckenbrütende Vogelarten</li> <li>Keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>Keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden</li> <li>Gemäß Waldfunktionskartierung angrenzender Klima-, Immissions-, Lärmschutz- und Lebensraumwald</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Erhöhung des Versiegelungsgrades<br>Verlust von Lebensräumen im Offenland (Feldvögel)<br>Verlust von Gehölz- und Heckenstrukturen<br><b>Geringe bis mittlere Erheblichkeit</b>                                     |
| Natura 2000                                                                                      | nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | nicht betroffen                                                                                                                                                                                                    |
| Boden und Wasser                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>überdurchschnittliche landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 64 bis 72; Landkreisdurchschnitt AZ 50)</li> <li>Hoher Schutz des Grundwasservorkommen aufgrund überlagernder Deckschichten</li> <li>Keine Altlasten bekannt</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiet nicht betroffen</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> <li>Erosionsgefährdete Böden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            | Verlust von ertragsreichen Ackerflächen<br>Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung<br><b>geringe Erheblichkeit</b> |
| Fläche                                                                                           | Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden hoher Ertragsfähigkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~ 2,2 ha                                                                                                                                                             |
| Klima / Luft                                                                                     | Kaltluftentstehung auf Ackerflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>mittlere Erheblichkeit</b>                                                                                                                                                                                      |
| Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturarme landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>Keine gliedernden landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Verlust von privaten Freizeitgartenflächen<br>Geringe Fernwirkung<br><b>Geringe Erheblichkeit</b>                                                                                                                  |
| Kultur- und Sachgüter                                                                            | Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Denkmale bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>keine Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                                         |
| Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft ,Ein- und Durchgrünung durch Pflanzgebote</li> <li>Neuanlage von Gehölz- und Saumstrukturen zum Erhalt Lebensraumfunktion und als Vernetzungsfunktion</li> <li>Minimierung der Bodenversiegelung</li> <li>Anlage von Kaltluftschneisen und Winddurchlässen zur Verbesserung des Mikroklimas</li> <li>Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> <li>Nicht vermeidbare Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                    |
| Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen                                               | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                    |
| Überschlägig zu erwartender Ausgleichsbedarf nach BayKompV für SO                                | ~2,2 ha x 3 Wertpunkte x Eingriffsfaktor 0,6 ~ 26 700 Wertpunkte<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelndes artspezifisches Ausgleichsbedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                    |
| Bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen                                            | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                    |
| Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) | Artenschutzrechtliche Belange (Schwerpunkt boden- und heckenbrütende Vogelarten)<br>Konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung<br>Integration des Ausgleichsflächenkonzept in Bebauungsplan<br>Einhaltung eines Mindestabstands von 30 m zum Wald                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                    |
| Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen                                        | Verpflichtende Grünordnungsplanung: Maßnahmen zur Eingrünung, offene Bauweise zum Erhalt von Durchlüftungsbahnen, Dachbegrünung, klimaangepasste Artenauswahl, örtliche Versickerungsmaßnahmen, siedlungsbezogene Anforderungen an Immissionschutz (angrenzendes Gewerbegebiet, Innopark)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                    |                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|  |                                                       |
| W 5                                                                                |                                                       |
| Neue Siedlung II                                                                   | ~4,6 ha                                               |
| Wohneinheiten                                                                      | etwa 70                                               |
| Orsteill                                                                           | Repperndorf                                           |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                                                 | Wohnbaufläche                                         |
| Geplante Darstellung im FNP                                                        | Wohnbaufläche                                         |
| Aktuelle Nutzungen                                                                 | überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, Weidenutzung |
| Übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich                                 | -                                                     |

| Umweltbelang                                                        | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit,<br>Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> <li>Direkter Anschluss an das bestehende Straßennetz und die Siedlung</li> <li>Überwiegende intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>südlich Wanderweg vorhanden, günstige Anbindung an Landschaftsraum für siedlungsnahen Erholung</li> <li>Vorbelastung durch Verkehrsaufkommen der B8</li> </ul>                                                                                                                                                              | Geringe nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Umfeld durch zusätzliches Verkehrsaufkommen                                                                                                                                          |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenbrütende Vogelarten,</li> <li>Hecken- und gehölzbrütende Vogelarten</li> <li>Feldhamsterschwerpunktgebiet</li> <li>keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden</li> <li>kein relevanter Artenbestand innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen</li> </ul>                                                                                                                        | Geringe Beeinträchtigungen und Verluste von Strukturen zu erwarten<br><b>Mittlere Erheblichkeit</b>                                                                                                                                          |
| Natura 2000                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                              |
| Boden und Wasser                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl von 48 - 78) liegt zum überwiegenden Teil deutlich über dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 50 des Landkreises Kitzingen</li> <li>Mäßig bis guter Schutz des Grundwasservorkommen aufgrund überlagernder Deckschichten</li> <li>Keine Altlasten bekannt</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete nicht betroffen</li> <li>Bodendenkmal im nördlichen Bereich</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> </ul> | Verlust von ertragsreicher landwirtschaftlicher Fläche<br>Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung<br><b>Hohe bis sehr hohe Erheblichkeit</b> |
| Fläche                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~4,6 ha                                                                                                                                                                                        |
| Klima / Luft                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>geringe lokalklimatische Bedeutung</li> <li>keine klimarelevanten Austauschbahnen betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | hohe Fernwirkung<br><b>Geringe Erheblichkeit</b>                                                                                                                                                                                             |
| Landschafts- und Ortsbild,<br>landschaftsbezogene Erholung          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegend strukturarm, geringe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung</li> <li>mittlere Fernwirkung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Veränderungen des Landschaftsbildes durch Errichtung landschaftsfremder Elemente<br><b>mittlere Erheblichkeit</b>                                                                                                                            |
| Kultur- und Sachgüter                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bodendenkmal Nr. D-6-6226-0244 „Vierecksschanze der jüngeren Latenezeit“</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Berücksichtigung der Verordnung und Gesetzgebung zum Denkmalschutz (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG)                                                                                                                              |

| Umweltbelang                                                                                     | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft, Ein- und Durchgrünung durch Pflanzgebote - Ortsrandeingrünung</li> <li>Neuanlage von Gehölz- und Saumstrukturen zur Förderung der Lebensraumfunktion und als Vernetzungsfunktion in den Randbereichen</li> <li>Erhalt der Gehölz- und Heckenstrukturen im südlichen Bereich der potenziellen Baufläche</li> <li>Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>Verringerung des Versiegelungsgrads</li> <li>Nicht vermeidbare Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit</li> <li>Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> </ul> |                                                                                                                    |
| Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen                                               | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                    |
| Überschlägig zu erwartender Ausgleichsbedarf nach BayKompV für SO                                | ~4,6 ha x 3 Wertpunkte x Eingriffsfaktor 0,6 ~ 55 700 Wertpunkte<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelnden artspezifisches Ausgleichserfordernis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                    |
| bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen                                            | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                    |
| Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) | <p>Artenschutzrechtliche Belange (Bodenbrüter)</p> <p>konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung</p> <p>Integration des Ausgleichsflächenkonzepts in Bebauungsplan</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Betrachtung, Schallgutachten Verkehrslärm</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                    |
| Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen                                        | Verpflichtende Grünordnungsplanung: Maßnahmen zur Eingrünung, offene Bauweise zum Erhalt von Durchlüftungsbahnen, Dachbegrünung, klimaangepasste Artenauswahl, örtliche Versickerungsmaßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                    |



|                                                    |                                         |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| W5                                                 |                                         |
| An der Alten Reichsstraße                          | ~9,2 ha                                 |
| Wohneinheiten                                      | ~140                                    |
| Ortsteil                                           | Repperndorf                             |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                 | Fläche für die Landwirtschaft           |
| Geplante Darstellung im FNP                        | Wohnbaufläche                           |
| Aktuelle Nutzungen                                 | Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung |
| Übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich | -                                       |

| Umweltbelang                                                        | Umweltzustand (Basiszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit,<br>Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegende intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>Südlich verlaufender Radweg vorhanden</li> <li>Vorbelastung durch Verkehrsaufkommen der B8</li> <li>günstige fußläufige Anbindung an erholungsrelevanten Landschaftsraum</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>geringe nachteilige Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen im Umfeld</p> <p>Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Emissionen B8 nicht auszuschließen</p>                                                                                              |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>Boden- und heckenbrütende Vogelarten</li> <li>Feldhamsterschwerpunktgebiet</li> <li>kein relevanter Artenbestand nachgewiesen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Lebensraumverlust im Offenland durch zusätzliche Flächenversiegelung (Feldhamster, Brutvögel)</p> <p><b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></p>                                                                                                           |
| Natura 2000                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Nicht betroffen</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Boden und Wasser                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl von 76 bis 78) liegt zum überwiegenden Teil deutlich über dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 50 des Landkreises Kitzingen</li> <li>keine Altlasten bekannt</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete nicht betroffen; Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Repperndorfer Mühlbach angrenzend</li> <li>Geringer Grundwasserflurabstand</li> <li>teils Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen des Bodens hoch</li> <li>Erosionsgefährdete Böden</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> <li>Teilweise wassersensible Bereiche innerhalb des potenziellen Planungsgebiets</li> </ul> | <p>Verlust von ertragsreicher landwirtschaftlicher Nutzfläche</p> <p>Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung</p> <p><b>hohe bis sehr hohe Erheblichkeit</b></p> |
| Fläche                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden hoher Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~9,2 ha                                                                                                                                                                                                           |
| Klima / Luft                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>Nördlicher Bereich: Leitbahn für lokalen Luftaustausch</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Barrierewirkung, Behinderung des bodennahen Luftaustausch und der Kaltluftzufuhr in die Siedlungsbereiche</p> <p><b>Mittlere Erheblichkeit</b></p>                                                                                                           |
| Landschafts- und Ortsbild,<br>landschaftsbezogene Erholung          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturarme landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>keine gliedernden landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Störung des Landschaftsbildes durch siedlungsfremde Strukturen</p> <p>Sichtbarkeit und Kontrast zur umgebenden Landschaft</p> <p><b>Mittlere Erheblichkeit</b></p>                                                                                           |
| Kultur- und Sachgüter                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Denkmale bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Keine Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft, Ein- und Durchgrünung durch Pflanzgebote - Ortsrandeingrünung</li> <li>• Erhalt und Neuanlage von Gehölz- und Saumstrukturen zum Erhalt der Lebensraumfunktion und als Vernetzungsfunktion</li> <li>• Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>• Anlage von Kaltluftschneisen und Winddurchlässen zur Verbesserung des Mikroklimas</li> <li>• Nicht vermeidbare Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit</li> <li>• Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> </ul> |
| Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen                                               | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| überschlägig zu erwartender Ausgleichsbedarf nach BayKompV für SO                                | ~9,2 ha x 3 Wertpunkte x Eingriffsfaktor 0,6 ~ 110 200 Wertpunkte<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelnden artspezifisches Ausgleichserfordernis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen                                            | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) | <p>Artenschutzrechtliche Belange (Schwerpunkt: Boden- und heckenbrütende Vogelarten)</p> <p>konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung</p> <p>Integration des Ausgleichsflächenkonzepts in Bebauungsplan</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Betrachtung, Schallgutachten Verkehrslärm</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen                                        | Verpflichtende Grünordnungsplanung: Maßnahmen zur Eingrünung, offene Bauweise zum Erhalt von Durchlüftungsbahnen, Dachbegrünung, klimaangepasste Artenauswahl, örtliche Versickerungsmaßnahmen, siedlungsbezogene Anforderungen an Immissionsschutz (angrenzendes Gewerbegebiet, Innopark)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                                                       |                                                                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>W6</b>                                             |                                                                    |
| W6<br>Ortsteil Siedlung                               | 3,1 ha                                                             |
| Wohneinheiten                                         | ~ 45                                                               |
| Ortsteil                                              | Siedlung                                                           |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                    | Fläche für die Landwirtschaft, Ackerbau                            |
| Aktuelle Nutzungen                                    | Landwirtschaftliche Nutzung                                        |
| Geplante Darstellung im FNP                           | Wohnbaufläche                                                      |
| Übergeordnete Umweltziele<br>für den Änderungsbereich | Regionalplanung Würzburg (2): Trenngrün (randlich Richtung Westen) |

| Umweltbelang                                                        | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit,<br>Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbelastung aufgrund des Verkehrsaufkommens der östlich gelegene B8</li> <li>Mögliche Vorbelastung aufgrund der westlich gelegenen Bahnstrecke</li> <li>Südwestlich örtlicher Wanderweg vorhanden</li> <li>günstige fußläufige Anbindung an siedlungsnahen erholungsrelevanten Landschaftsraum</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Mittlere nachteiligen Auswirkungen auf Wohnnutzung</b>                                                                                                                                                                                |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>Keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden</li> <li>In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK 2024) sind keine Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten innerhalb der Entwicklungsfläche gemeldet</li> <li>Bodenbrütende Vogelarten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                            | Lebensraumverluste für Arten des Offenlandes durch Erhöhung des Versiegelungsgrades<br>Verlust von Offenlandstrukturen<br><b>Geringe Erheblichkeit</b>                                                                                   |
| Natura 2000                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Nicht betroffen</b>                                                                                                                                                                                                                   |
| Boden und Wasser                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl von 46 bis 62) liegt zum überwiegenden Teil im bzw. leicht über dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 50 des Landkreises Kitzingen</li> <li>Keine Altlasten bekannt</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiet nicht betroffen</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> <li>Teils Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen des Bodens hoch</li> <li>Erosionsgefährdete Böden</li> <li>Mäßig bis guter Schutz des Grundwasservorkommens aufgrund überlagernder Deckschichten</li> </ul> | Verlust ertragsreicher landwirtschaftlicher Flächen<br>Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung<br><b>mittlere bis hohe Erheblichkeit</b> |
| Fläche                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden durchschnittlicher bis leicht überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~3,1 ha                                                                                                                                                                                    |
| Klima / Luft                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>Keine klimarelevanten Austauschbahnen betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>geringe Erheblichkeit</b>                                                                                                                                                                                                             |
| Landschafts- und Ortsbild,<br>landschaftsbezogene Erholung          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturarm, keine Strukturen vorhanden</li> <li>Intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>Gute Einsehbarkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Störung des Landschaftsbildes durch siedlungsfremde Strukturen<br>Sichtbarkeit und Kontrast zur umgebenden Landschaft<br><b>Mittlere Erheblichkeit</b>                                                                                   |
| Kultur- und Sachgüter                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Denkmale bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Keine Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                                                               |

| Umweltbelang                                                                                     | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft, Ein- und Durchgrünung durch Pflanzgebote</li> <li>• Neuanlage von Gehölz- und Saumstrukturen zum Erhalt Lebensraumfunktion und als Vernetzungsfunktion vor allem in den Randbereichen</li> <li>• Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>• Freihalten der südwestlichen Teilfläche, um die regionalplanerischen Ziele zu erfüllen (Trenngrün)</li> <li>• Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> <li>• Immissionsschutzrechtliche Betrachtung, Schallgutachten Verkehrslärm</li> </ul> |                                                                                                                    |
| Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen                                               | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                    |
| Überschlägig zu erwartender Ausgleichsbedarf nach BayKompV für SO                                | ~3,1 ha x 3 Wertpunkte x Eingriffsfaktor 0,6 ~ 56 000 Wertpunkte<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelnden artspezifisches Ausgleichserfordernis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                    |
| bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen                                            | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                    |
| Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) | <p>Artenschutzrechtliche Belange (Schwerpunkt bodenbrütende Vogelarten)</p> <p>konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung</p> <p>Integration des Ausgleichsflächenkonzepts in Bebauungsplan</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Betrachtung, Schallgutachten Verkehrslärm</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                    |
| Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen                                        | Verpflichtende Grünordnungsplanung: Maßnahmen zur Eingrünung, offene Bauweise zum Erhalt von Durchlüftungsbahnen, Dachbegrünung, klimaangepasste Artenauswahl, örtliche Versickerungsmaßnahmen, siedlungsbezogene Anforderungen an Immissionsschutz (Verkehrsaufkommen B8)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                    |

|                                                                                    |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  |                                              |
| W7<br>Am Wasen II                                                                  | 7,3 ha                                       |
| Wohneinheiten                                                                      | ~110                                         |
| Ortsteil                                                                           | Sickershausen                                |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                                                 | Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche |
| Aktuelle Nutzungen                                                                 | landwirtschaftliche Nutzfläche               |
| geplante Darstellung im FNP                                                        | Wohnbaufläche                                |
| Übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich                                 | -                                            |

| Umweltbelang                                                             | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit,<br>Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Östlich gelegenes Naherholungsgebiet Sickershäuser Wald</li> <li>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>Westlich Wanderweg vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>günstige Anbindung an landschaftliche Erholungsräume</b>                                                                                                                                      |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>Vogelschutzgebiet (Südliches Steigerwald-vorland) in unmittelbarer Nähe zu geplanten Baugebiet (40m)</li> <li>Keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden</li> <li>In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK 2024) sind Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten im Umfeld der Entwicklungsfläche gemeldet (Baumpieper, Europäische Maulwurfsgrille)</li> </ul>                                           | <p>Lebensraumverlust im Offenland durch zusätzliche Flächenversiegelung</p> <p><b>Mittlere Erheblichkeit</b></p>                                                                                 |
| Natura 2000                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Nicht betroffen</b>                                                                                                                                                                           |
| Boden und Wasser                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl von 20 bis 28) liegt zum überwiegenden Teil unter dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 50 des Landkreises Kitzingen</li> <li>keine Altlasten bekannt</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiet nicht betroffen</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> <li>Mäßig bis guter Schutz des Grundwasservorkommen aufgrund überlagernder Deckschichten</li> <li>Teils Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen</li> </ul> | <p>Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung</p> <p><b>Geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></p>  |
| Fläche                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden geringer und geringflächig mittlerer Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~7,3 ha                                                                                                                                            |
| Klima / Luft                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>Geringe lokalklimatische Bedeutung</li> <li>Keine klimarelevanten Austauschbahnen betroffen</li> <li>Teilweise Böden mit CO<sub>2</sub> senkender Funktion</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Geringe Erheblichkeit</b>                                                                                                                                                                     |
| Landschafts- und Ortsbild,<br>landschaftsbezogene Erholung               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturarme landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>Keine gliedernden landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Störung des Landschaftsbildes durch siedlungsfremde Strukturen</p> <p>Sichtbarkeit und Kontrast zur umgebenden Landschaft</p> <p>Geringe Fernwirkung</p> <p><b>Mittlere Erheblichkeit</b></p> |
| Kultur- und Sachgüter                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Denkmale bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Keine Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                       |
| Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft, Ein- und Durchgrünung durch Pflanzgebote</li> <li>Neuanlage von Gehölz- und Saumstrukturen zum Erhalt Lebensraumfunktion und als Vernetzungsfunktion</li> <li>Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> </ul>                                                                                        |                                                                                                                                                                                                  |

| Umweltbelang                                                                                             | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kompensation der zu erwartenden Um-<br>weltauswirkungen                                                  | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                  |                                                                                                                    |
| Überschlägig zu erwartender Aus-<br>gleichsbedarf nach BayKompV für SO                                   | ~7,3ha x 3 Wertpunkte x Eingriffsfaktor 0,6 ~ 85 000 Wertpunkte<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelnden<br>artspezifisches Ausgleichserfordernis                                                                                                                  |                                                                                                                    |
| Bereits abzusehende Monitoringmaß-<br>nahmen, Empfehlungen                                               | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |
| Untersuchungserfordernisse auf den<br>nachfolgenden Planungsebenen (Be-<br>bauungs-/Genehmigungsplanung) | Artenschutzrechtliche Belange (Schwerpunkt: bodenbrütende Vogelarten)<br>konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung<br>Integration des Ausgleichsflächenkonzepts in Bebauungsplan<br>Immissionsschutzrechtliche Betrachtung, Schallgutachten Verkehrslärm |                                                                                                                    |
| Planungsempfehlungen für die nachfol-<br>genden Planungsebenen                                           | Verpflichtende Grünordnungsplanung: Maßnahmen zur Eingrünung, offene Bauweise zum Erhalt von Durchlüftungsbahnen, Dachbegrünung, klimaangepasste Artenauswahl, örtliche Versicke-<br>rungsmaßnahmen                                                                                           |                                                                                                                    |



|                                                    |                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>W8</b><br>Hoheim Süd-Ost                        | ~ 2,9 ha                                                                                                                                                                                                     |
| Wohneinheiten                                      | ~ 45                                                                                                                                                                                                         |
| Ortsteil                                           | Hoheim                                                                                                                                                                                                       |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                 | Flächen für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seinen Nebentälern                                                                                                                                 |
| Aktuelle Nutzungen                                 | landwirtschaftliche Nutzung                                                                                                                                                                                  |
| Darstellung im geplanten FNP                       | Wohnbaufläche                                                                                                                                                                                                |
| Übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche soll gemäß rechtskräftigen FNP von Bebauung freigehalten werden</li> <li>Erstaufforstung gemäß rechtskräftigen FNP auf dieser Fläche nicht zulässig</li> </ul> |

| Umweltbelang                                                        | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit,<br>Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> <li>Intensive landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedlerhof) in ca. 120 m Entfernung</li> <li>Gewerbegebiet in ca. 300 m Entfernung</li> <li>B8 ca. 600 m Entfernung</li> <li>Östlich Wanderweg vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>geringen nachteilige Auswirkungen der geplanten Nutzung auf benachbarte Wohnnutzungen</p> <p>Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch Emissionen aus nicht auszuschließen; Heranrücken an landwirtschaftlichen Betrieb im Osten, gewerbliche Nutzung im Norden</p> |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>Keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden</li> <li>Intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK 2024) wurden im nahegelegenen Umfeld der Entwicklungsfläche eine planungsrelevante Art gemeldet (Fledermaus, Graues Langohr)</li> <li>kein relevanter Artenbestand innerhalb der Entwicklungsfläche nachgewiesen</li> </ul>                                                | <p>Negative Effekte: Erhöhung des Versiegelungsgrades</p> <p>Lebensraumverlust im Offenland durch zusätzliche Flächenversiegelung</p> <p><b>geringe Erheblichkeit</b></p>                                                                                                         |
| Natura 2000                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Nicht betroffen</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Boden und Wasser                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl von 46 bis 50) liegt zum überwiegenden Teil im Durchschnittswert der Ackerzahl von 50 des Landkreises Kitzingen</li> <li>Keine Altlasten bekannt</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiet nicht betroffen</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> <li>Mäßiger Schutz des Grundwasservorkommen aufgrund überlagernder Deckschichten</li> <li>Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen des Bodens hoch</li> <li>Erosionsgefährdete Böden</li> </ul> | <p>Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung</p> <p><b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></p>                                                                                   |
| Fläche                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden geringer und geringflächig mittlerer Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~2,9 ha                                                                                                                                                                                                                             |
| Klima / Luft                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>geringe lokalklimatische Bedeutung</li> <li>keine klimarelevanten Austauschbahnen betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Geringe Erheblichkeit</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Landschafts- und Ortsbild,<br>landschaftsbezogene Erholung          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturarme landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>Keine gliedernden landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Störung des Landschaftsbildes durch siedlungsfremde Strukturen</p> <p>Sichtbarkeit und Kontrast zur umgebenden Landschaft</p> <p>mittlere Fernwirkung</p> <p><b>geringe Erheblichkeit</b></p>                                                                                  |
| Kultur- und Sachgüter                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Denkmale bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>keine Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Umweltbelang                                                                                     | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft, Ein- und Durchgrünung durch Pflanzgebote</li> <li>Neuanlage von Gehölz- und Saumstrukturen zum Erhalt der Lebensraumfunktion und als Vernetzungsfunktion</li> <li>Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> </ul> |                                                                                                                    |
| Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen                                               | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                    |
| Überschlägig zu erwartender Ausgleichsbedarf nach BayKompV für SO                                | ~2,9 ha x 3 Wertpunkte x Eingriffsfaktor 0,6 ~ 52.200 Wertpunkte<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelnden artspezifisches Ausgleichserfordernis                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |
| bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen                                            | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                    |
| Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) | <p>Artenschutzrechtliche Belange (bodenbrütende Vogelarten)</p> <p>Konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung</p> <p>Integration des Ausgleichsflächenkonzepts in Bebauungsplan</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Betrachtung</p>                                                                                                                                                                              |                                                                                                                    |
| Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen                                        | Verpflichtende Grünordnungsplanung: Maßnahmen zur Eingrünung, offene Bauweise zum Erhalt von Durchlüftungsbahnen, Dachbegrünung, klimaangepasste Artenauswahl, örtliche Versickerungsmaßnahmen, siedlungsbezogene Anforderungen an Immissionsschutz (angrenzendes Gewerbegebiet, Innopark)                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |

| Umweltbelang                                                        | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit,<br>Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> <li>Landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Privatgarten innerhalb der potenziellen Baufläche</li> <li>Sportanlagen, Grillplatz, Spielplatz, Stillgewässer in unmittelbarer Umgebung</li> <li>Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet</li> <li>Wanderweg und Radweg im nahen Umfeld vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen durch Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben</p> <p><b>Geringe nachteilige Auswirkungen auf Wohnnutzung</b></p>                                                                                                 |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Landwirtschaftliche Nutzfläche - Pferdekoppel</li> <li>Westlich angrenzende Ausgleichsfläche (Siegenthaler 2015: Fischteich mit Weichholzbestand am Ufer) des Ökoflächenkatasters (Flurbereinigung)</li> <li>In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK 2024) sind Zauneidechsen als planungsrelevante Art im Umfeld des Geltungsbereiches gemeldet (100 m)</li> <li>Kein relevanter Artenbestand innerhalb der potenziellen Baufläche nachgewiesen</li> <li>Keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>Keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden</li> <li>Baumbestands teilweise alte Ausprägung</li> <li>Heckenbestand</li> </ul> | <p>Lebensraumverlust im Offenland durch zusätzliche Flächenversiegelung</p> <p>Lebensraumverlust für gehölz- und heckenbrütenden Arten</p> <p>Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche - Pferdekoppel und Grünland</p> <p><b>Mittlere bis hohe Erheblichkeit</b></p>  |
| Natura 2000                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Nicht betroffen</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Boden und Wasser                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl von 26 bis 38) liegt unter dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 50 des Landkreises Kitzingen</li> <li>Guter Schutz des Grundwasservorkommen aufgrund überlagernder Deckschichten</li> <li>Keine Altlasten bekannt</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiet nicht betroffen</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> <li>Kleiner Teil im Nordwesten des potenziellen Planungsgebiets ist Teil des wassersensiblen Bereichs</li> <li>Erosionsgefährdete Böden</li> </ul>                                                                                                                                          | <p>Verlust ertragsreicher landwirtschaftlicher Flächen</p> <p>Mögliche Altlasten</p> <p>Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung</p> <p><b>mittlere Erheblichkeit</b></p> |
| Fläche                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden geringer und geringflächig mittlerer Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~2,6 ha                                                                                                                                                                                                                    |
| Klima / Luft                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>Gehölzbestände mit lokaler klimatischer Ausgleichsfunktion, Frischluftversorgung</li> <li>Grenzt im Nordwesten an Leitbahn für den lokalen Luftaustausch</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>mittlere Erheblichkeit</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| Landschafts- und Ortsbild,<br>landschaftsbezogene Erholung          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Großer Teil wird derzeit als strukturreicher Privatgarten genutzt</li> <li>Im Umfeld befinden sich Sportanlagen, Vereinsheime, Grillplatz und ein Fischteich</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Mittlere Fernwirkung aufgrund der erhöhten Lage</p> <p><b>geringe Erheblichkeit</b></p>                                                                                                                                                                               |
| Kultur- und Sachgüter                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Denkmale bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Keine Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                                                                                               |



|                                                       |                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>M1</b><br>Kleinschroth- / Äußere Sulzfelder Straße | ~1,6 ha                                                                                |
| Wohneinheiten                                         | ~ 35                                                                                   |
| Ortsteil                                              | Nähe Gewerbegebiet an der Staustufe                                                    |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                    | Wohnbaufläche, Grünfläche                                                              |
| Aktuelle Nutzungen                                    | Landwirtschaftliche Nutzung, Gewerbefläche (Bauhof), Gartengrundstücken mit Obstbäumen |
| Geplante Darstellung im FNP                           | Mischbaufläche                                                                         |
| Übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich    | Teil des ABSB: Schwerpunktgebiets (Maintalhänge)                                       |

| Umweltbelang                                                        | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit,<br>Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> <li>Direkter Anschluss an die bestehende Siedlung</li> <li>nördlich Fernwanderweg vorhanden</li> <li>Nähe zur Innenstadt und günstige fußläufige Anbindung an landschaftsbezogenen Erholungsraum</li> <li>Vorbelastung aufgrund umgebener Gewerbefläche</li> <li>Bahnstrecke ca. 100 m in östlicher Richtung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               | <p>Beeinträchtigungen durch benachbarte gewerbliche Nutzung nicht auszuschließen</p> <p><b>geringe nachteiligen Auswirkungen auf Wohnnutzung</b></p>                                                                                                                                                              |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>Keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden</li> <li>In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK 2024) sind folgende planungsrelevante Arten innerhalb der Entwicklungsfläche gemeldet: Zauneidechse, Fledermaus (Braunes Langohr)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       | <p>Lebensraumverlust im Offenland durch zusätzliche Flächenversiegelung</p> <p>Lebensraumverlust für gehölz- und heckenbrütenden Arten</p> <p>Verlust von Streuobstwiesen und Einzelbäumen</p> <p><b>mittlere bis hohe Erheblichkeit</b></p>                                                                      |
| Natura 2000                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | nicht betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Boden und Wasser                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>die Ertragsfähigkeit im westlichen, landwirtschaftlich genutzten Teilstück (Ackerzahl von 72) liegt deutlich über dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 50 des Landkreises Kitzingen</li> <li>Keine Altlasten bekannt</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiet nicht betroffen</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> <li>Guter Schutz des Grundwasservorkommen aufgrund überlagernder Deckschichten</li> <li>Erosionsgefährdete Böden auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Entwicklungsfläche</li> </ul> | <p>Verlust ertragsreicher landwirtschaftlicher Flächen</p> <p>Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung</p> <p>Positive Effekte: Erosionsschutz durch dauerhafte Überbauung</p> <p><b>Geringe Erheblichkeit</b></p> |
| Fläche                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden hoher Ertragsfähigkeit, Gartengrundstück, versiegelte Siedlungsfläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~1,6 ha                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Klima / Luft                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>Kleinräumige, siedlungsbezogene lokalklimatische Ausgleichsfunktion aufgrund der Größe der siedlungsbezogenen Freiraums mit Gehölzbestand</li> <li>Kaltluftabfluss von westlicher Seite stadteinwärts Richtung Bahnstrecke</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Verlust lokal klimatisch wirksamer Grün- und Gehölzbestände</b></p> <p><b>mittlere bis hohe Erheblichkeit</b></p>                                                                                                                                                                                           |
| Landschafts- und Ortsbild,<br>landschaftsbezogene Erholung          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Streuobstbestand mittlerer bis alter Ausprägung</li> <li>Der Planungsbereich besitzt eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und für die landschaftsbezogene Erholung</li> <li>Landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>Versiegelter Lagerplatz Bauhof</li> <li>Lage innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen, Baufläche kaum einsehbar</li> </ul>                                                                                                                                                                                         | <p>Innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen am Stadtrand</p> <p>keine Fernwirkung</p> <p><b>Geringe Erheblichkeit</b></p>                                                                                                                                                                                        |

| Umweltbelang                                                                                     | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kultur- und Sachgüter                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Denkmale bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Keine Betroffenheit                                                                                                |
| Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ein- und Durchgrünung durch Pflanzgebote</li> <li>Neuanlage von Gehölz- und Saumstrukturen zum Erhalt Lebensraumfunktion und als Vernetzungsfunktion</li> <li>Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>Unvermeidbare Holzungsarbeiten außerhalb der Brutzeit</li> <li>Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> <li>Eventuell erforderliche Vergrämnungsmaßnahmen vor Baubeginn (z.B. Zauneidechse)</li> </ul> |                                                                                                                    |
| Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen                                               | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                    |
| Überschlägig zu erwartender Ausgleichsbedarf nach BayKompV für SO                                | ggf. 1:1 Ausgleich für amtlich kartierte Biotope<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelnden artspezifischen Ausgleichserfordernis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
| Bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen                                            | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                    |
| Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) | Artenschutzrechtliche Belange (boden- und heckenbrütende Vogelarten, Zauneidechse)<br>Immissionsschutzrechtliche Betrachtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                    |
| Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen                                        | Verpflichtende Grünordnungsplanung: Maßnahmen zur Eingrünung, Dachbegrünung, klimaangepasste Artenauswahl, örtliche Versickerungsmaßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |

|                                                                                    |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                           |
| M2<br>Hoheim Nord-Ost                                                              | ~2,2 ha                                                                   |
| Wohneinheiten                                                                      | ~65                                                                       |
| Ortsteil                                                                           | Hoheim                                                                    |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                                                 | Wohnbaufläche                                                             |
| Aktuelle Nutzungen                                                                 | Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, Gartengrundstück, Streuobstwiese |
| Geplante Darstellung im FNP                                                        | Mischbaufläche                                                            |
| Übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich                                 | -                                                                         |

| Umweltbelang                                                        | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit,<br>Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>Private Nutzung durch Gartengrundstück</li> <li>Streuobstbestand in Ortsrandnähe</li> <li>Vorbelastung durch Gewerbegebiet Rödelsee „Am Wald“</li> <li>Vorbelastung durch Kreisstraße KT 13</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>geringe nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen, ggf. geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße</p> <p>Beeinträchtigung durch östlich und nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung nicht auszuschließen</p> |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegend intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>Keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>Keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden</li> <li>In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK 2024) sind keine Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten innerhalb der Entwicklungsfläche gemeldet. Im Umfeld des Gebiets sind mehrere Fledermausfunde gemeldet worden</li> <li>Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt</li> </ul> | <p>Lebensraumverlust im Offenland durch zusätzliche Flächenversiegelung</p> <p><b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></p>                                                                                                                   |
| Natura 2000                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Nicht betroffen</b>                                                                                                                                                                                                                         |
| Boden und Wasser                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl von 34 bis 46) liegt unter dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 50 des Landkreises Kitzingen</li> <li>Mäßiger Schutz des Grundwasservorkommens aufgrund überlagernder Deckschichten</li> <li>Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen des Bodens hoch</li> <li>Erosionsgefährdete Böden</li> <li>Keine Altlasten bekannt</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiet nicht betroffen</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> </ul>                                  | <p>Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung</p> <p><b>mittlere Erheblichkeit</b></p>                                                            |
| Fläche                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden geringer und geringflächig mittlerer Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~2,2 ha                                                                                                                                                                                          |
| Klima / Luft                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>Geringe lokalklimatische Bedeutung</li> <li>Keine klimarelevanten Austauschbahnen betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Erschwerte Durchlüftung des Landschaftsraums durch Siedlungszusammenwachsen, Einschränkung kleinräumiger Luftaustauschprozesse und möglicher Wärmeinseleffekte</p> <p><b>geringe Erheblichkeit</b></p>                                      |
| Landschafts- und Ortsbild,<br>landschaftsbezogene Erholung          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturarme andwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>Parallel zur verlaufenden potenziellen Baufläche verläuft der Radweg „Kitzinger Land“</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Zusammenwachsen der Baugebiete; Verlust der gliedernden landschaftlichen Zäsur zwischen den Siedlungsflächen</p> <p><b>mittlere Erheblichkeit</b></p>                                                                                       |
| Kultur- und Sachgüter                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Denkmale bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>keine Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                                                                     |

| Umweltbelang                                                                                     | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft Durchgrünung durch Pflanzgebote</li> <li>Neuanlage von Gehölz- und Saumstrukturen zum Erhalt Lebensraumfunktion und als Vernetzungsfunktion</li> <li>Ortsrandeingrünung</li> <li>Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> </ul> |                                                                                                                    |
| Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen                                               | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                    |
| Überschlägig zu erwartender Ausgleichsbedarf nach BayKompV für SO                                | ~2,2 ha x 3 Wertpunkte x Eingriffsfaktor 0,6 ~ 30 500 Wertpunkte<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelnden artspezifisches Ausgleichserfordernis                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                    |
| bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen                                            | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                    |
| Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) | Artenschutzrechtliche Belange (Schwerpunkt boden- und heckenbrütenden Vogelarten, Fledermäuse)<br>Konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung<br>Integration des Ausgleichsflächenkonzepts in Bebauungsplan<br>Immissionsschutzrechtliche Betrachtung                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |
| Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen                                        | Verpflichtende Grünordnungsplanung: Maßnahmen zur Eingrünung, Dachbegrünung, klimaangepasste Artenauswahl, örtliche Versickerungsmaßnahmen, siedlungsbezogene Anforderungen an Immissionsschutz                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                    |



|                                                    |                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>G1</b>                                          |                                                                                                                                             |
| Nordtangente                                       | ~2,8 ha                                                                                                                                     |
| Ortsteil                                           | Etwashausen                                                                                                                                 |
| Anzahl der Betrieb                                 | ~5                                                                                                                                          |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                 | Fläche für die Landwirtschaft, Gewerbefläche                                                                                                |
| Aktuelle Nutzungen                                 | Landwirtschaftliche Nutzung, Gewächshaus                                                                                                    |
| Geplante Darstellung im FNP                        | Gewerbefläche                                                                                                                               |
| Übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich | Innerhalb der Hochwassergefahrenfläche des Mains (HQ 100 und HQextrem) sind bauliche Anlagen nur in hochwasserangepasster Bauweise zulässig |

| Umweltbelang                                                                                     | Umweltzustand (Basisszenario) einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf die Darstellung des FNP                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit, Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche innerhalb des Gewerbegebiets Schwarzacher Straße Ost</li> <li>Vorbelastung durch Gewerbegebiet</li> <li>Der Planungsbereich besitzt eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild</li> <li>keine Wanderwege vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                 | Beeinträchtigungen auf Wohnnutzungen in benachbarten Baugebieten nicht auszuschließen<br><b>Geringe nachteilige Auswirkungen auf Wohnnutzung</b>                     |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Intensive landwirtschaftliche Nutzung, teilweise überbaut</li> <li>Keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>Keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden</li> <li>In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK 2024) sind keine Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten innerhalb der Entwicklungsfläche gemeldet. Im Umfeld der Entwicklungsfläche wurden mehrere planungsrelevanter Arten ASK gemeldet</li> </ul> | Lebensraumverlust im Offenland durch zusätzliche Flächenversiegelung<br><b>geringe Erheblichkeit</b>                                                                 |
| Natura 2000                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Nicht betroffen</b>                                                                                                                                               |
| Boden und Wasser                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl von 28 bis 46) liegt unter dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 50 des Landkreises Kitzingen</li> <li>Kein (teilweise mäßiger) Schutz des Grundwasservorkommen aufgrund überlagernder Deckschichten</li> <li>Keine Altlasten bekannt</li> <li>Teil der Hochwassergefahrenfläche des Mains HQ 100 und HQ extrem</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> </ul>                                                    | Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung<br><b>Hohe Erheblichkeit</b> |
| Fläche                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden geringer und geringflächig mittlerer Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~2,8 ha                                                                                                                |
| Klima / Luft                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>Geringe lokalklimatische Bedeutung</li> <li>Keine klimarelevanten Austauschbahnen betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Tendenz zu Überhitzung aufgrund des hohen Versiegelungsgrads<br><b>Geringe Erheblichkeit</b>                                                                         |
| Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturarme landwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>teilweise überbaut durch Gewächshäuser</li> <li>keine gliedernden landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Geringe Erheblichkeit</b>                                                                                                                                         |
| Kultur- und Sachgüter                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Denkmale bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Keine Betroffenheit</b>                                                                                                                                           |
| empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>Eventuell nötige Vergrämnungsmaßnahmen von potenziell betroffenen planungsrelevanten Arten (z.B. Zauneidechse)</li> <li>Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> <li>hochwasserangepasste Bauweise</li> <li>Maßnahmen zum Grundwasserschutz</li> </ul>                                                        |                                                                                                                                                                      |
| Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen                                               | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                      |
| Überschlägig zu erwartender Ausgleichsbedarf nach BayKompV für SO                                | ~2,8 ha x 3 Wertpunkte x Eingriffsfaktor 0,6 ~ 67 800 Wertpunkte<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelnden artspezifischen Ausgleichserfordernis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                      |
| Bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen                                            | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                      |
| Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) | Artenschutzrechtliche Belange (bodenbrütende Vogelarten, Zauneidechse)<br>Konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung<br>Integration des Ausgleichsflächenkonzepts in Bebauungsplan<br>Ermittlung und Kompensation des Retentionsraumverlustes innerhalb des HQ extrem<br>Immissionsschutzrechtliche Betrachtung                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                      |
| Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen                                        | Verpflichtende Grünordnungsplanung: Maßnahmen zur Eingrünung, offene Bauweise zum Erhalt von Durchlüftungsbahnen, Dachbegrünung, klimaangepasste Artenauswahl, örtliche Versickerungsmaßnahmen, siedlungsbezogene Anforderungen an Immissionsschutz gegenüber benachbarter Wohnbebauung, hochwasserangepasste Bauweise                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                      |

VORABZUG



|                                                       |                                              |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| G3<br>Hoheim/Fröhstockheim                            | ~5,6 ha                                      |
| Ortsteil                                              | Hoheim                                       |
| Anzahl Betriebe                                       | ~5-20                                        |
| Darstellung im rechtskräftigen FNP                    | Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche |
| Aktuelle Nutzungen                                    | Landwirtschaftliche Nutzung                  |
| Geplante Darstellung im FNP                           | Gewerbefläche                                |
| Übergeordnete Umweltziele<br>für den Änderungsbereich | Keine übergeordneten Umweltziele?            |

| Umweltbelang                                                        | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bevölkerung, Mensch, Gesundheit,<br>Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld | <ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>Private Nutzung durch Gartengrundstück</li> <li>Streuobstbestand in Ortsrandnähe</li> <li>Vorbelastung durch Gewerbegebiet Rödelsee „Am Wald“</li> <li>Vorbelastung durch Kreisstraße KT 13</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen, ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße</p> <p>mittlere nachteilige Auswirkungen auf bestehende und geplante Wohnnutzung</p> |
| Biologische Vielfalt<br>Pflanzen und Tiere                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegend intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche</li> <li>Keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden</li> <li>Keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden</li> <li>In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK 2024) sind keine Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten innerhalb der Entwicklungsfläche gemeldet. Im Umfeld des Gebiets sind mehrere Fledermausfunde gemeldet worden</li> </ul>                                                          | <p>Lebensraumverlust im Offenland durch zusätzliche Flächenversiegelung</p> <p><b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></p>                                                                        |
| Natura 2000                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nicht betroffen                                                                                                                                                                                     |
| Boden und Wasser                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Ertragsfähigkeit (Ackerzahl von 34 bis 46) liegt unter dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 50 des Landkreises Kitzingen</li> <li>Mäßiger Schutz des Grundwasservorkommens aufgrund überlagernder Deckschichten</li> <li>Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen des Bodens hoch</li> <li>Erosionsgefährdete Böden</li> <li>Keine Altlasten bekannt</li> <li>Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiet nicht betroffen</li> <li>Oberflächengewässer nicht vorhanden</li> </ul> | <p>Minderung der Versickerungsfähigkeit und des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung</p> <p><b>mittlere Erheblichkeit</b></p>                 |
| Fläche                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden geringer und geringflächig mittlerer Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung ~5,6 ha                                                                                                                                               |
| Klima / Luft                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung auf Ackerflächen</li> <li>Geringe lokalklimatische Bedeutung</li> <li>Keine klimarelevanten Austauschbahnen betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Geringe Erheblichkeit</b>                                                                                                                                                                        |
| Landschafts- und Ortsbild,<br>landschaftsbezogene Erholung          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturarme andwirtschaftlich genutzte Fläche</li> <li>Parallel zur verlaufenden potenziellen Baufläche verläuft der Radweg „Kitzinger Land“</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Zusammenwachsen der Baugebiete; Verlust der gliedernden landschaftlichen Zäsur zwischen den Siedlungsflächen</p> <p><b>mittlere Erheblichkeit</b></p>                                            |
| Kultur- und Sachgüter                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Denkmale bekannt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>keine Betroffenheit</b>                                                                                                                                                                          |

| Umweltbelang                                                                                     | Umweltzustand (Basisszenario)<br>einschließlich Vorbelastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beschreibung und Bewertung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf<br>die Darstellung des FNP |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft, Ein- und Durchgrünung durch Pflanzgebote</li> <li>• Neuanlage von Gehölz- und Saumstrukturen zum Erhalt Lebensraumfunktion und als Vernetzungsfunktion</li> <li>• Ortrandeingrünung</li> <li>• Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>• Frühe Beteiligung der Nachbarschaft in der Planungsphase</li> </ul> |                                                                                                                    |
| Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen                                               | Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden / Wasser und Landschaftsbild erforderlich                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                    |
| Überschlägig zu erwartender Ausgleichsbedarf nach BayKompV für SO                                | ~5,6 ha x 3 Wertpunkte x Eingriffsfaktor 0,6 ~ 135 200 Wertpunkte<br>zzgl. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelnden artspezifisches Ausgleichserfordernis                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |
| bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen                                            | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                    |
| Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) | Artenschutzrechtliche Belange (Bodenbrüter, Heckenbrüter, Fledermäuse)<br>Konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung<br>Integration des Ausgleichsflächenkonzepts in Bebauungsplan<br>Immissionsschutzrechtliche Betrachtung                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                    |
| Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen                                        | Verpflichtende Grünordnungsplanung: Maßnahmen zur Eingrünung, offene Bauweise zum Erhalt von Durchlüftungsbahnen, Dachbegrünung, klimaangepasste Artenauswahl, örtliche Versickerungsmaßnahmen, siedlungsbezogene Anforderungen an Immissionsschutz an bestehende Wohnsiedlung                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                    |

## **F Verzeichnis der Anlagen**

### **F.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

KT-1-01 – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

### **F.2 Themenkarten Flächennutzungsplan**

KT-1F-01 – Innenentwicklungspotenziale

KT-1F-02 – Mobilität und Verkehr

KT-1F-03 – Soziale Infrastruktur

KT-1F-04 – Freizeit und Sport

KT-1F-05 – Entwicklungsflächen und städtebauliche Dichte

### **F.3 Themenkarten Landschaftsplan**

KT-1L-01 - Zielkonzept Landschaftsplan

KT-1L-02 - Themenkarte Arten und Lebensräume

KT-1L-03 - Themenkarte Boden und Geologie

KT-1L-04 – Themenkarte Klima

KT-1L-05 – Themenkarte Landschaftsbild Erholung

KT-1L-06 – Themenkarte Wasser

## G Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023 (Stand 2022) .....                                                                 | 9   |
| Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Würzburg (Stand 2023) .....                                               | 13  |
| Abb. 3: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region Würzburg (2) (Stand 1985)<br>.....                             | 17  |
| Abb. 4: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region Würzburg (2) (Stand 1985)<br>.....                             | 19  |
| Abb. 5: Übersichtskarte Waldfunktionskartierung .....                                                                                    | 33  |
| Abb. 6: Höhenschichtkarte .....                                                                                                          | 37  |
| Abb. 7: Bestand an Wohngebäuden in der Stadt Kitzingen 2012- 2023 .....                                                                  | 38  |
| Abb. 8: Baugenehmigungen 2012- 2023 in der Stadt Kitzingen .....                                                                         | 38  |
| Abb. 9: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040 .....                                                                              | 40  |
| Abb. 10: Wohnfläche pro Person Stadt Kitzingen 2012 - 2023 .....                                                                         | 41  |
| Abb. 11: Anzahl der Personen pro Wohneinheit Stadt Kitzingen 2012 - 2023 .....                                                           | 41  |
| Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung Stadt Kitzingen .....                                                                                   | 43  |
| Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Kitzingen .....                                                                               | 43  |
| Abb. 14: Natürlicher Bevölkerungssaldo Stadt Kitzingen im Vergleich 2012- 2023 .....                                                     | 44  |
| Abb. 15: Wanderungssaldo Stadt Kitzingen 2010- 2023 .....                                                                                | 45  |
| Abb. 16: Wanderungssaldo Landkreis Kitzingen 2010- 2023 .....                                                                            | 45  |
| Abb. 17: Altersstrukturelle Verschiebungen Stadt Kitzingen 2000, 2010 und 2023 .....                                                     | 46  |
| Abb. 18: Bevölkerungsvorausberechnung Stadt Kitzingen nach Altersgruppen 2023, 2030 und 2039 ....                                        | 48  |
| Abb. 19: Beschäftigte am Wohnort und Arbeitsort 2012- 2023 in der Stadt Kitzingen .....                                                  | 49  |
| Abb. 20: Arbeitslosenzahlen 2012- 2023 in Kitzingen .....                                                                                | 51  |
| Abb. 21: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer 2023, nach Wirtschaftsbereichen am<br>Arbeitsort Kitzingen .....         | 52  |
| Abb. 22: Übersicht der Naturräume im Stadtgebiet Kitzingen: Gäuplatten im Maindreieck, Mainau,<br>Maintalhänge, Steigerwaldvorland ..... | 56  |
| Abb. 23: Entwicklungsflächen im Stadtgebiet .....                                                                                        | 112 |
| Abb. 24: Topographische Karte von 1956 .....                                                                                             | 113 |
| Abb. 25: Aktuelles Luftbild .....                                                                                                        | 113 |
| Abb. 26: Ausschnitt Entwicklungsflächen Hauptort Kitzingen .....                                                                         | 114 |
| Abb. 27: Topographische Karte von 1956 .....                                                                                             | 117 |
| Abb. 28: Aktuelles Luftbild .....                                                                                                        | 117 |
| Abb. 29: Ausschnitt Entwicklungsflächen Ortsteil Repperndorf .....                                                                       | 117 |
| Abb. 30: Topographische Karte von 1956 .....                                                                                             | 119 |
| Abb. 31: Aktuelles Luftbild .....                                                                                                        | 119 |
| Abb. 32: Ausschnitt Entwicklungsflächen Ortsteil Etwashausen .....                                                                       | 120 |
| Abb. 33: Topographische Karte von 1956 .....                                                                                             | 121 |

|                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Abb. 34: Aktuelles Luftbild .....                                                                | 121 |
| Abb. 35: Ausschnitt Entwicklungsflächen Ortsteil Siedlung .....                                  | 122 |
| Abb. 36: Topographische Karte von 1956 .....                                                     | 123 |
| Abb. 37: Aktuelles Luftbild .....                                                                | 123 |
| Abb. 38: Ausschnitt Entwicklungsflächen Ortsteil Sickershausen.....                              | 123 |
| Abb. 39: Topographische Karte von 1956 .....                                                     | 124 |
| Abb. 40: Aktuelles Luftbild .....                                                                | 124 |
| Abb. 41: Ausschnitt Entwicklungsflächen Ortsteil Hoheim .....                                    | 125 |
| Abb. 42: Topographische Karte von 1956 .....                                                     | 127 |
| Abb. 43: Aktuelles Luftbild .....                                                                | 127 |
| Abb. 44: Ausschnitt Themenkarte KT-1F-05 – „Entwicklungsflächen und städtebauliche Dichte“ ..... | 161 |

### **Tabellenverzeichnis**

|                                                                                                                                                                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabelle 1: Bewertung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit (Quelle: BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 2003; Anpassung an Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung) ..... | 57  |
| Tabelle 2: Beispiele für produktionsintegrierte Maßnahmen in Schwerpunktbereichen .....                                                                                                                                                     | 104 |
| Tabelle 3: Fördermöglichkeiten für Maßnahmen des Landschaftsplans.....                                                                                                                                                                      | 106 |