

Stadt Kitzingen

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Sitzung des Stadtrates
am 26.02.2026



Zeit	Jan – Sep 2023	Okt 2023 – Feb 2024	28. Feb 2024	Mrz 2024	07. Jun 2024	Sommer 2025	26. Feb 2026
Was	Bestandsaufnahme Bestandsanalyse Grundlagen- ermittlung Ortsbesichtigung Digitalisierung Status Quo Datenabfrage bei Fachstellen	Interne Vorbereitung I Erarbeitung aktuelle Plangrundlage Identifizierung von Entwicklungspotenzialen	Auftakt- veranstaltung im Stadtent- wicklungsbeirat Information zum Werkzeug FNP/LP und Vorstellung Bestandsanalyse Priorisierung von Themen für Konzeption	Interne Vorbereitung II Einarbeitung Rückmeldungen Bewertung von Potentialflächen	Entscheidungs- prozess im Stadtent- wicklungsbeirat Bestimmung Leitbild, Ziele und Potenzialflächen für Vorentwurf weitere Abstimmung	Ausarbeitung Vorentwurf Ausarbeitung Konzeption (Planzeichnung, Begründung, Themenkarten)	Verfahrensstart im Stadtrat Vorstellung des Vorentwurfs im Stadtrat Kitzingen Entscheidung über die Konzeption → Beschluss im Stadtrat Einleiten frühzeitige Beteiligung

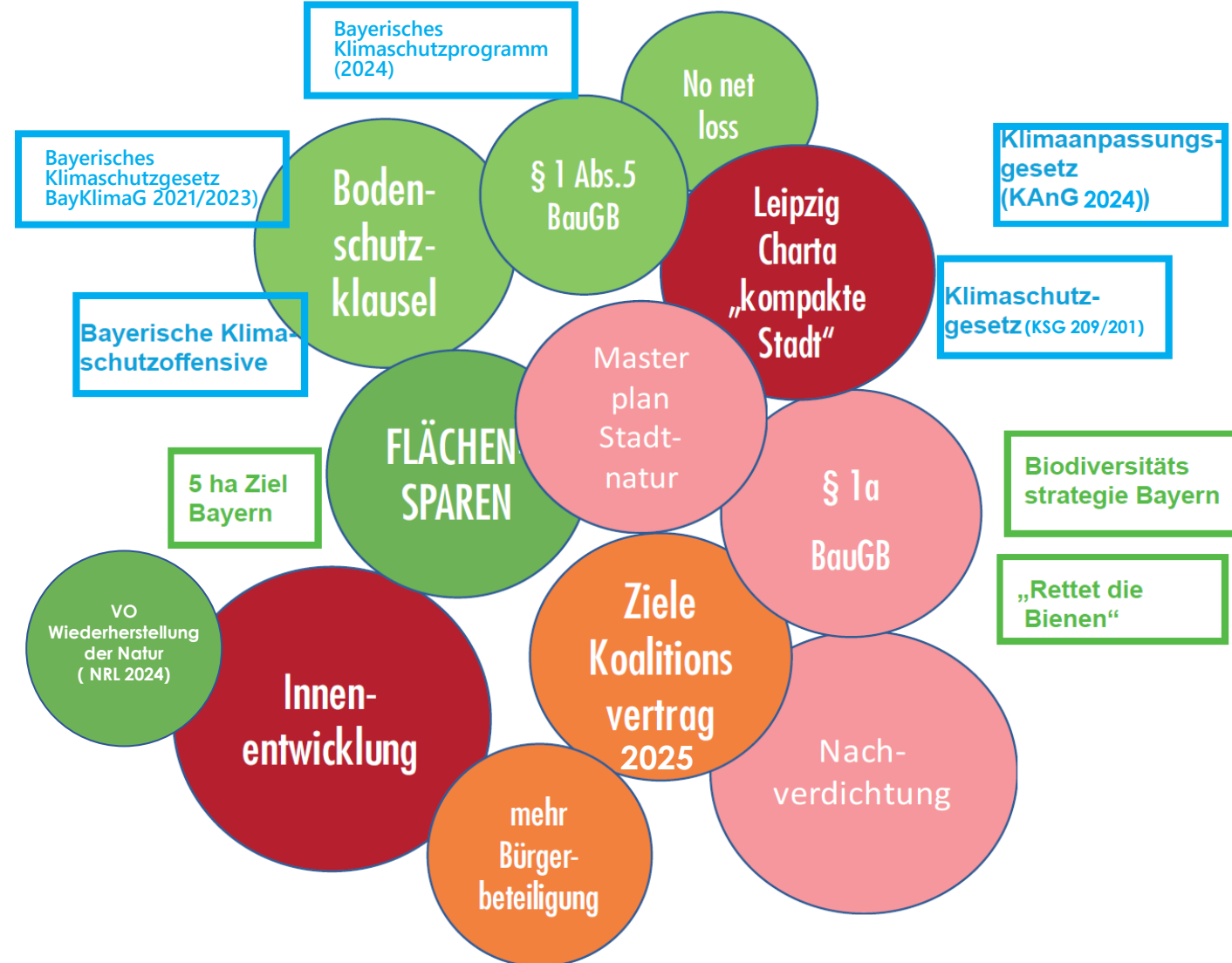
- Rückblick Bestandsanalyse und Workshop
- **Vorentwurf Landschaftsplan:**
 - Leitbild und Maßnahmen
- **Vorentwurf Flächennutzungsplan:**
 - Leitbild und Flächendarstellungen
- **Beschlussfassung Vorentwurf und Frühzeitige Beteiligung (§§ 3(1) und 4(1) BauGB)**
- Ausblick und weiteres Vorgehen

Ziele, Zwecke und Bindungswirkung

- FNP/LP als vorbereitender förmlicher Bauleitplan (im Gegensatz zu informellen Entwicklungskonzepten)
 - Selbstbindung für Kommune und Behörden
 - Privatpersonen können i.d.R. keine Rechte und Pflichten ableiten!
 - FNP/LP als strategische Ausrichtung von Entwicklungszielen für Siedlung und Landschaft
- **FNP/LP trifft konzeptionelle Festlegungen zur Verteilung von Nutzungen für die sinnvolle städtebauliche Entwicklung**



inhaltliche Anpassungen
aufgrund geänderter
rechtlicher
und gesellschaftlicher
Rahmenbedingungen

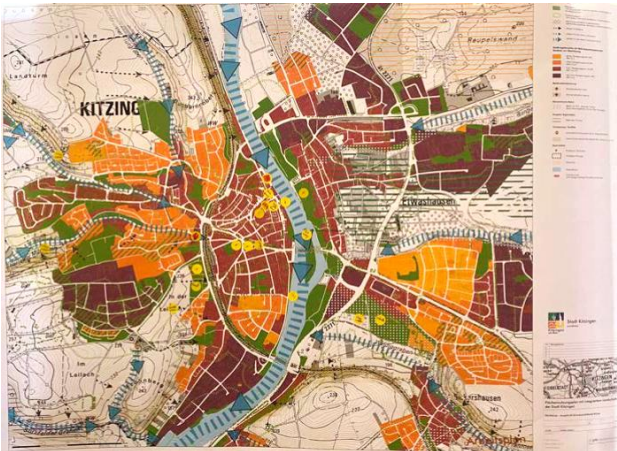
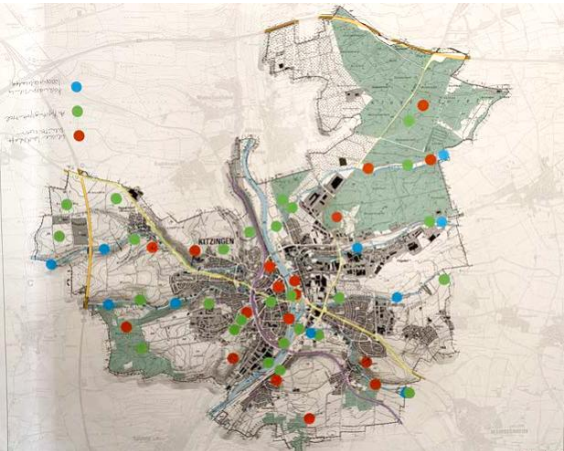
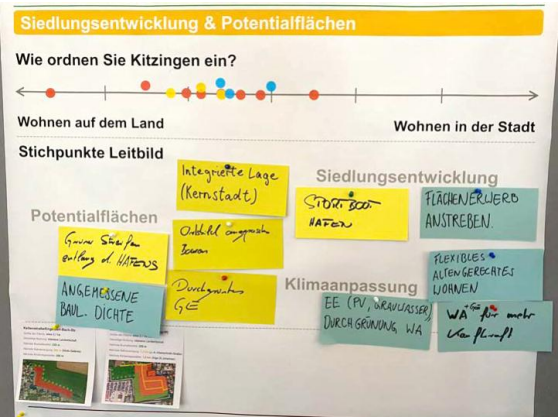
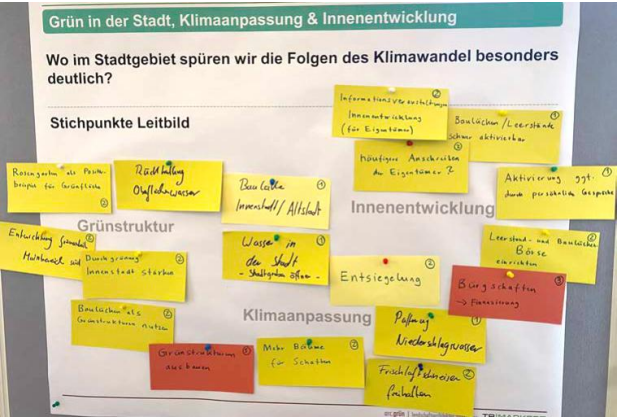


Rückblick: Werkstatt-Klausur 07. Juni 2024

Freie Landschaft & Freizeit und Erholung

Grün in der Stadt, Klimaanpassung & Innenentwicklung

Siedlungsentwicklung & Potentialflächen



The background of the slide is a photograph of a river flowing through a town. On the left, a stone bridge crosses the river. The right bank is lined with multi-story buildings featuring red-tiled roofs and dormer windows. The water in the river is calm, reflecting the buildings and the sky. A semi-transparent dark grey rectangle is overlaid on the left side of the image, containing the title text.

Rückblick

Analyse Landschaftsplan

Arten und Lebensräume

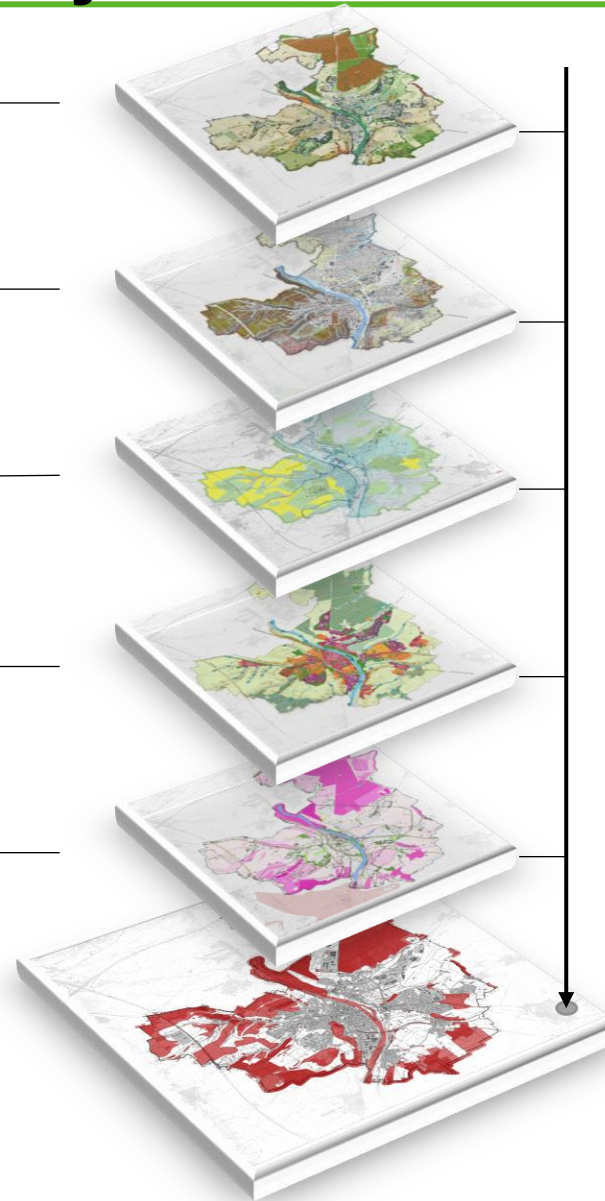
Boden und Geologie

Grund- und
Oberflächengewässer

Klimaschutz /
Klimaanpassung

Landschaft und Erholung

Schwerpunktbereiche



Abiotische
Faktoren

Biotische
Faktoren

Landschaftliches Leitbild
Räumliches Zielkonzept

Konzeption Landschaftsplan

Leitbild für die Landschaft

TB | **MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten
arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner



**Biotope und
Artenschutz**

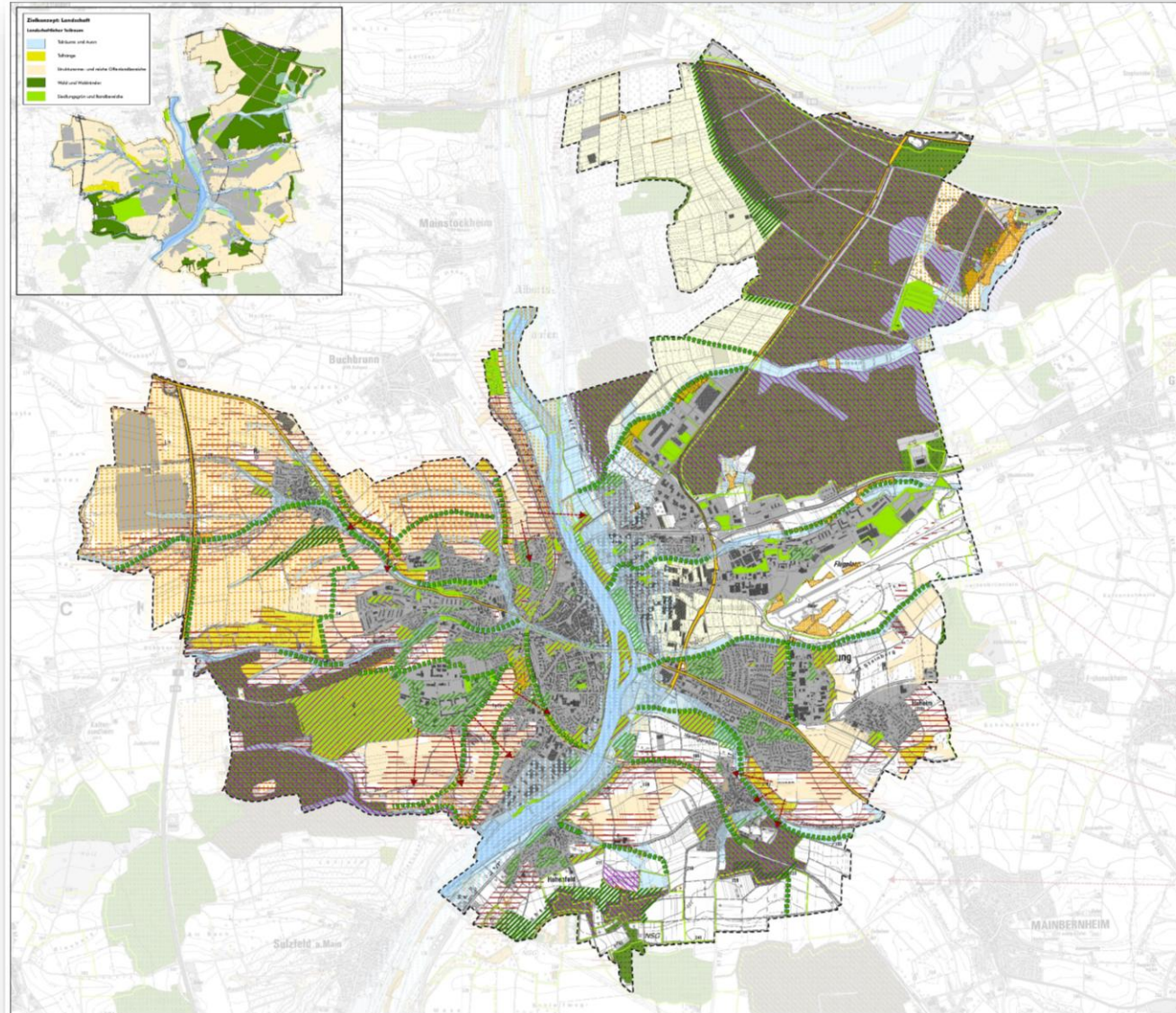
Landwirtschaft

**Wald und
Gehölzinseln**

**Fluss und
Talräume**

**Landschaftsbild
und Erholung**

**Siedlungsgrün,
Wohnumfeld**

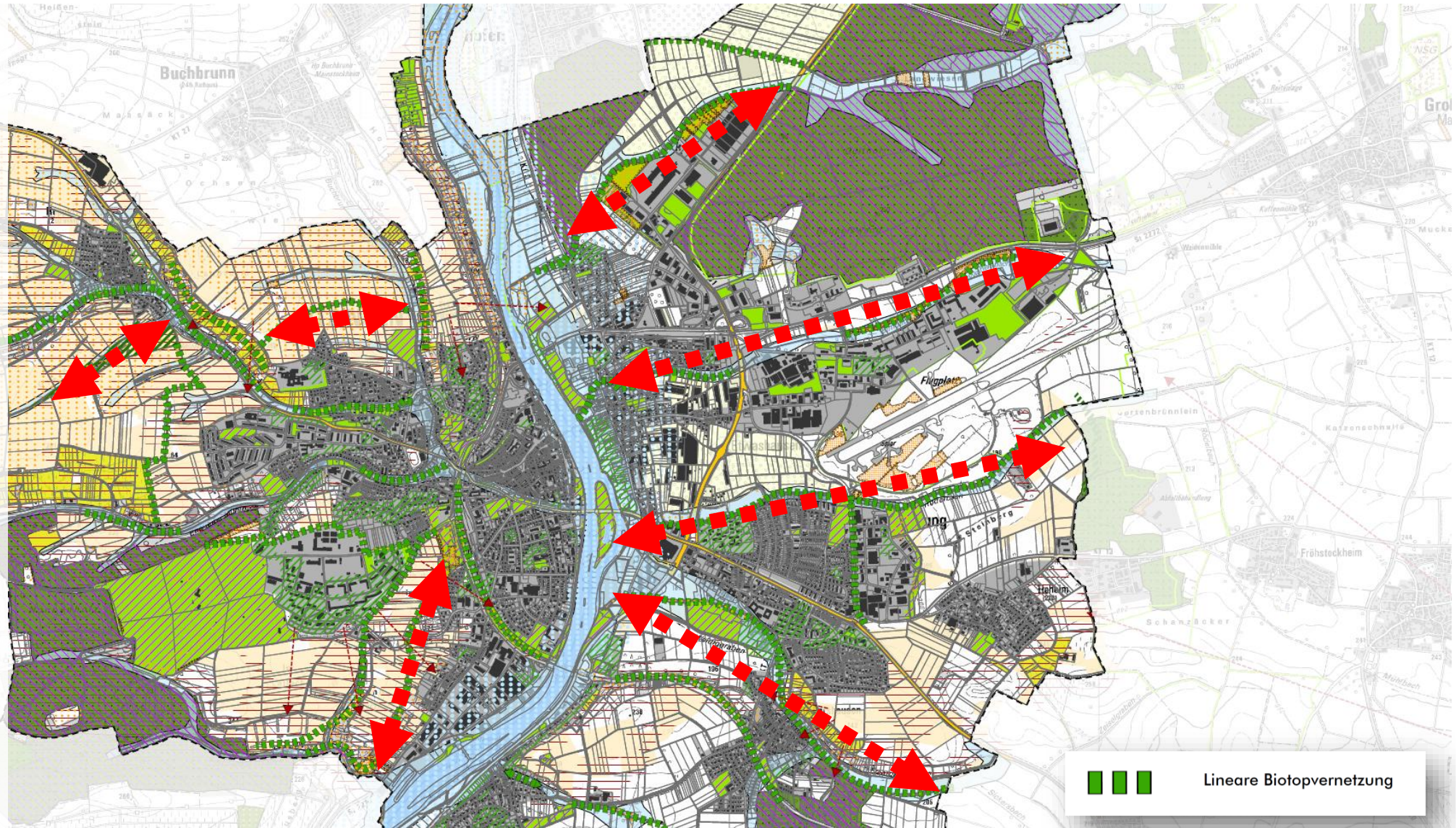


Konzeption Landschaftsplan

Ziele & Maßnahmen der
Landschaftsplanung



Gehölzdominiert



**Gewässer- und
Auenentwicklung**

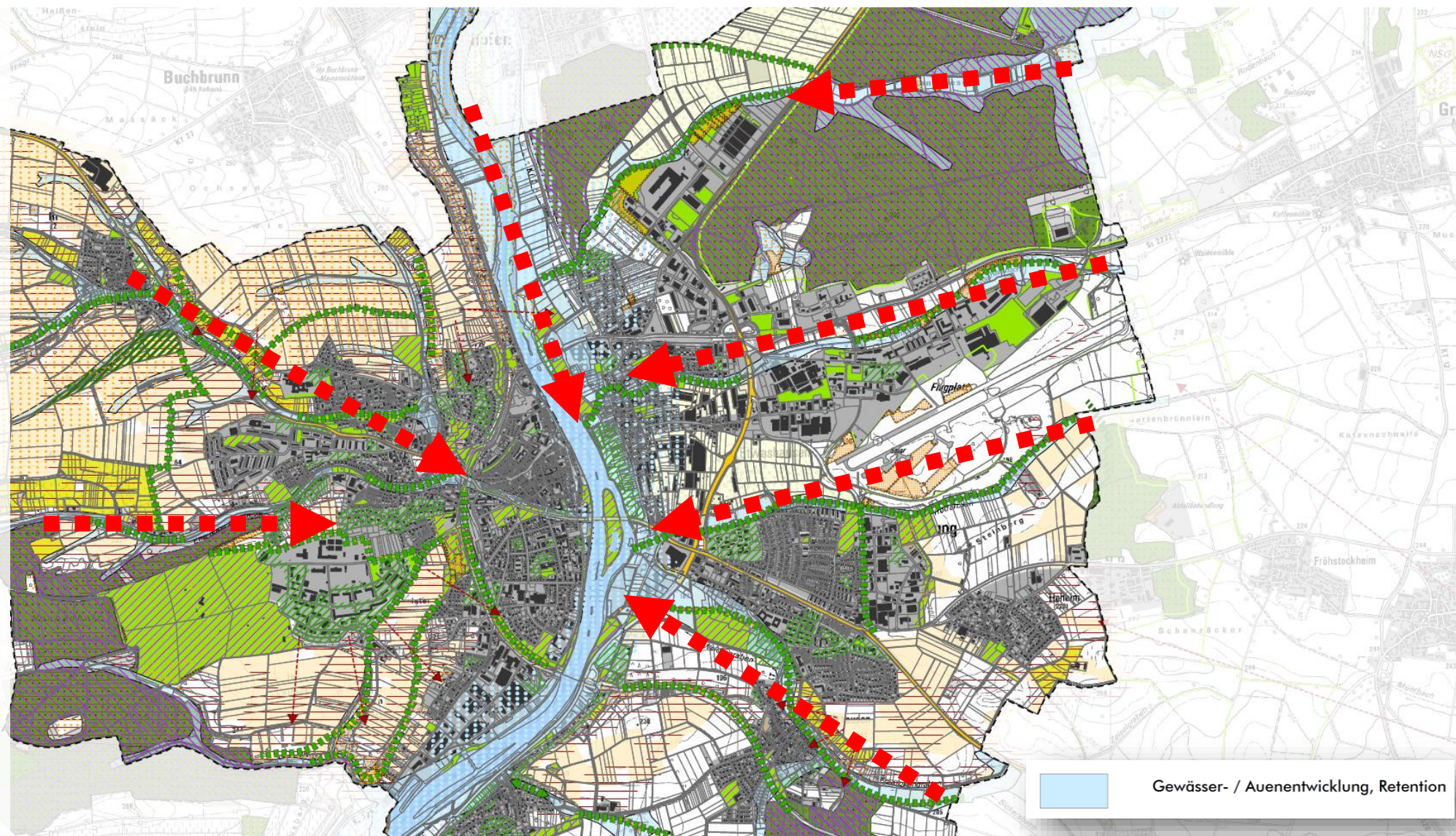
Retentionsflächen

Klimaanpassung

Starkregen

**Feuchtbiotop-
Verbundachsen**

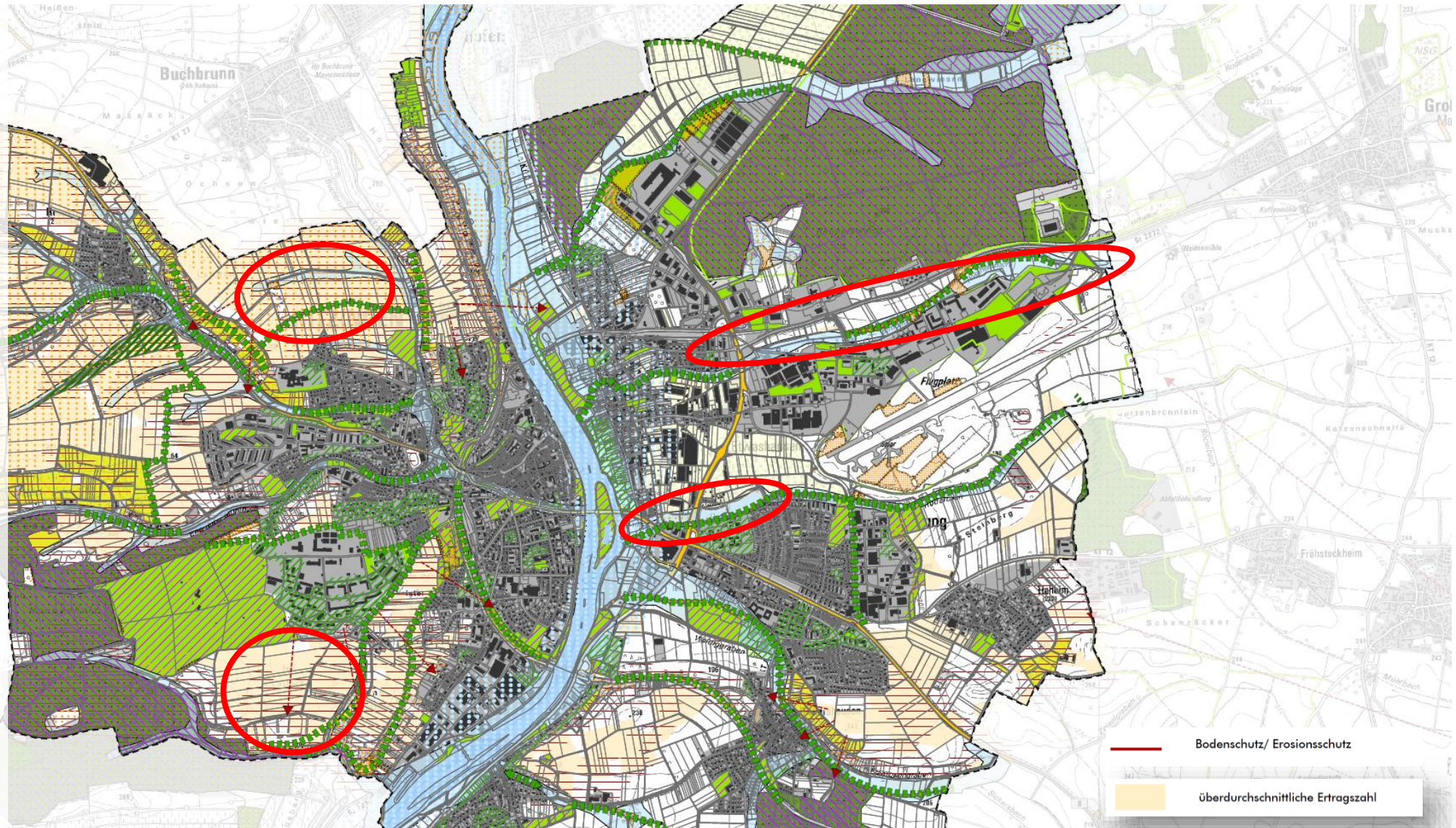
**Nutzungs-
extensivierung**



Ackernutzung
sichern

Erosionsschutz

Extensivierung
Talräume

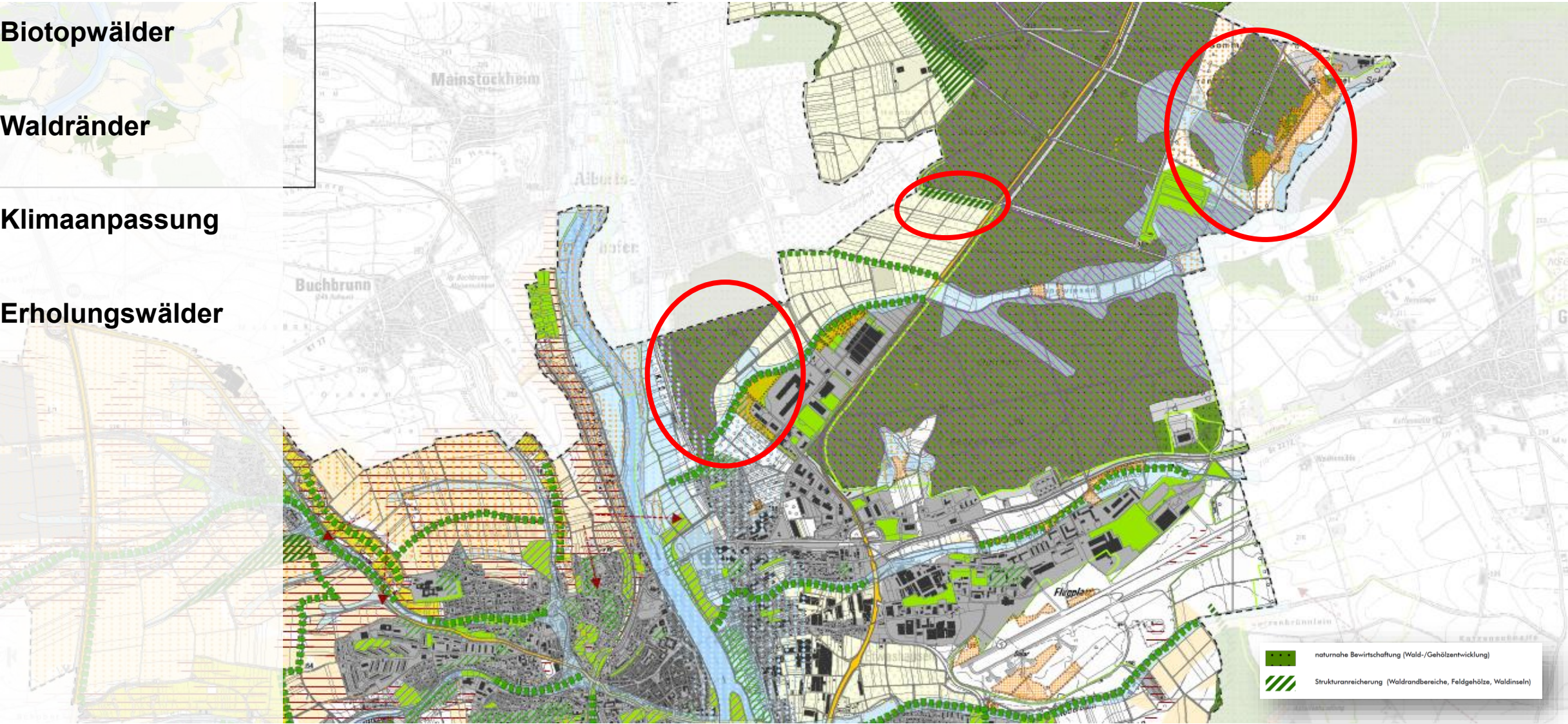


Biotopwälder

Waldränder

Klimaanpassung

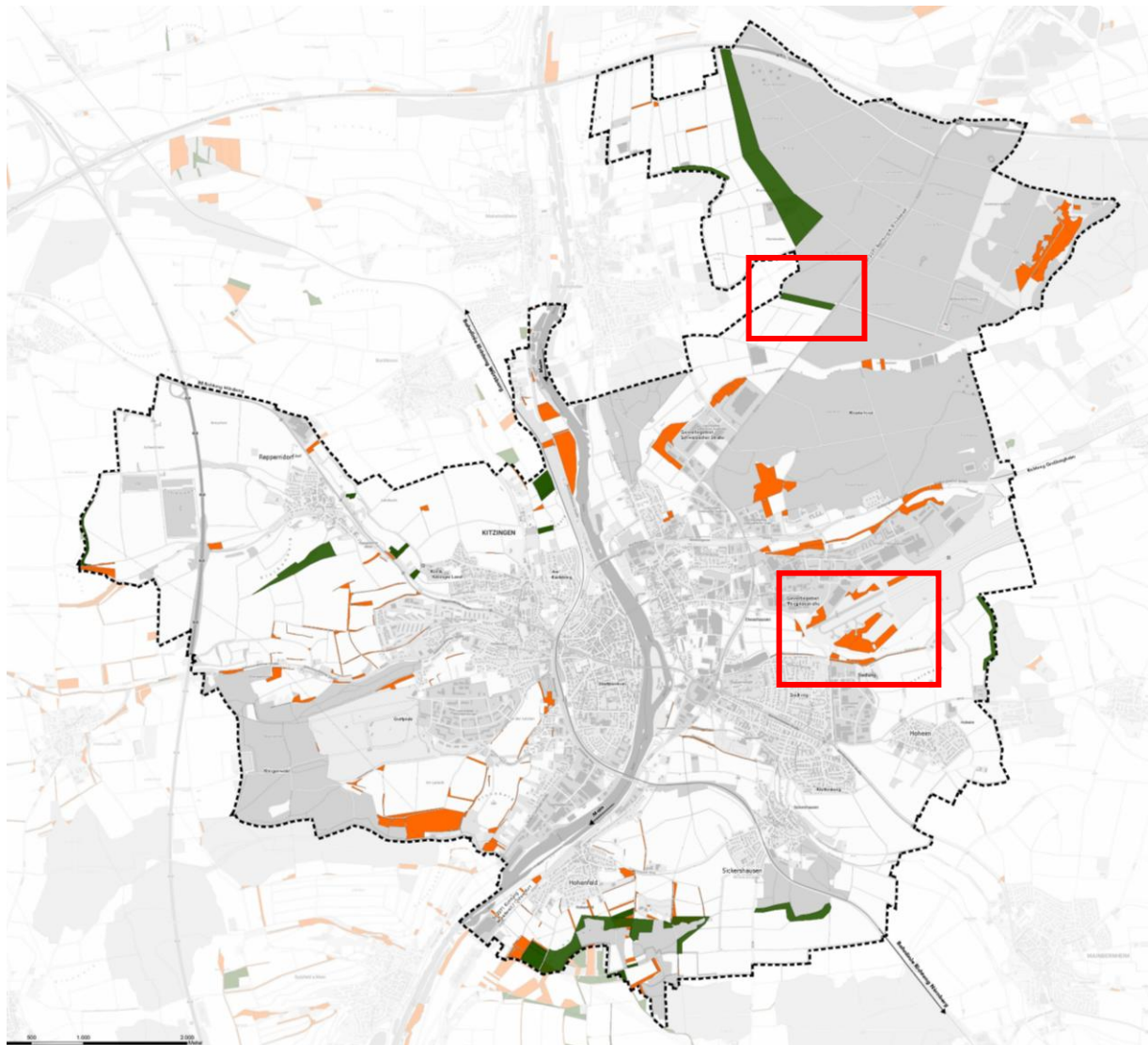
Erholungswälder

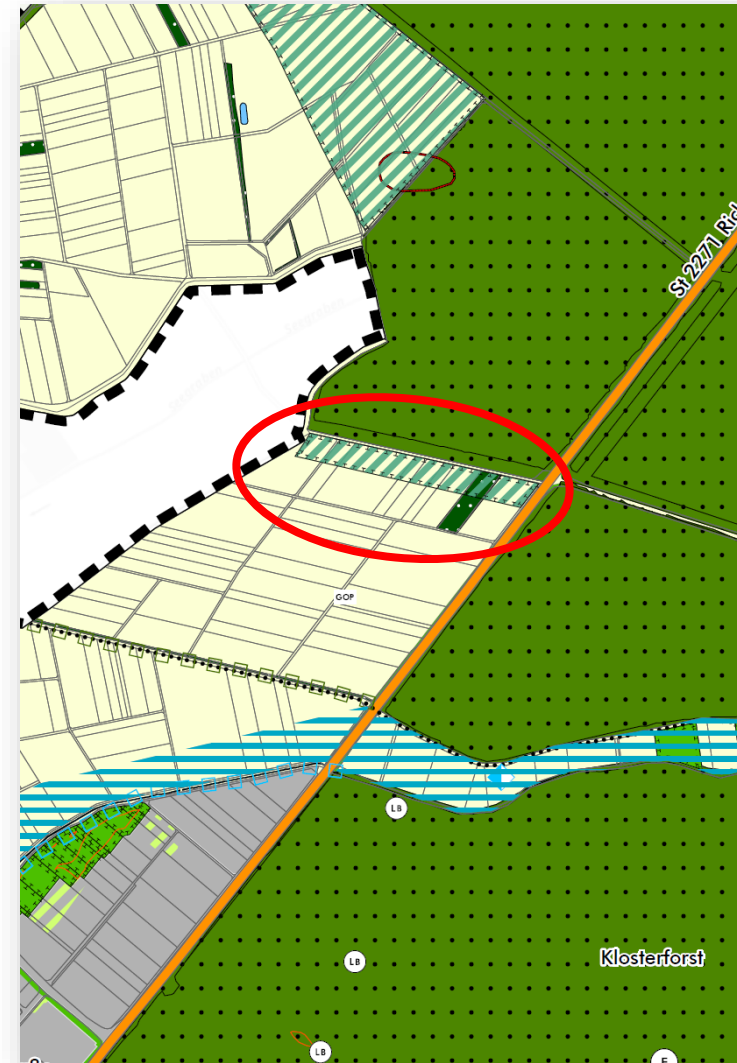
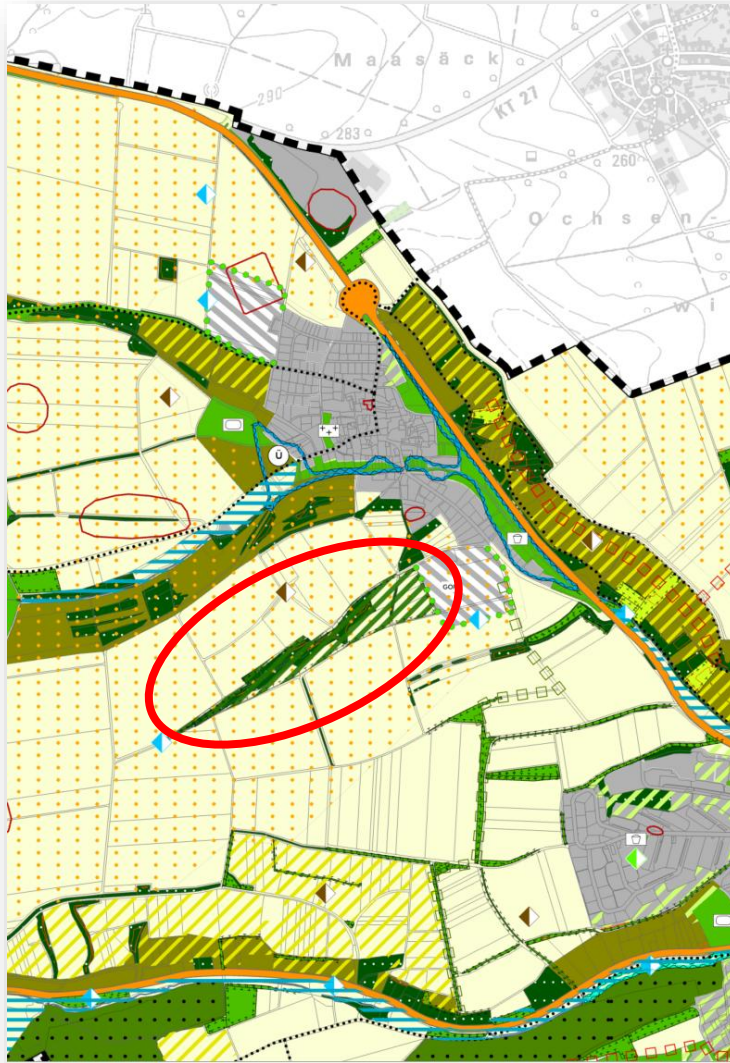


Potentielle
Ausgleichsflächen

Verbuchte
Ausgleichsflächen

„T-Linie“





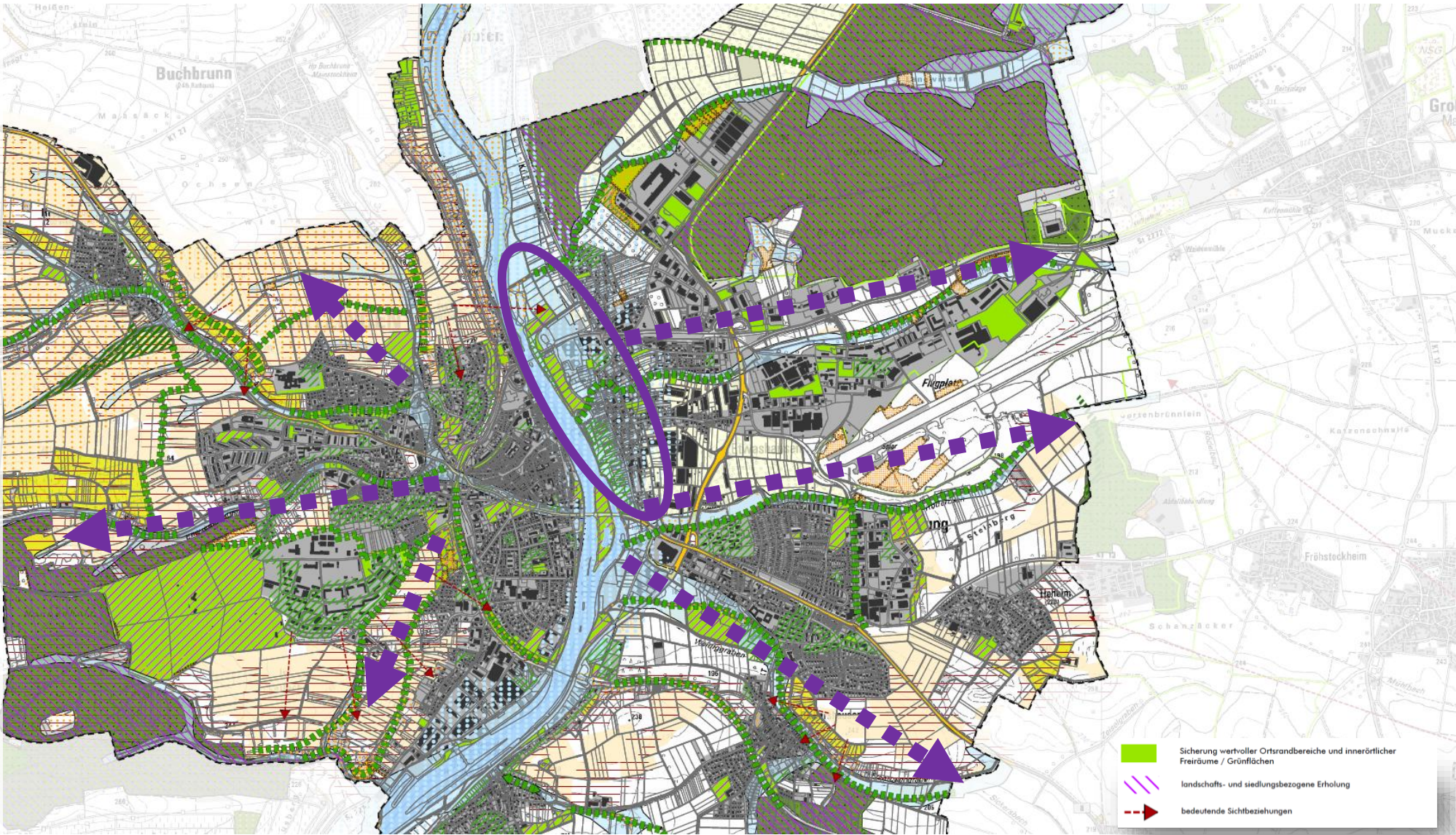
Talräume

Rad- &
Wanderwege

Aussichtspunkte

Grün- &
Freiflächen

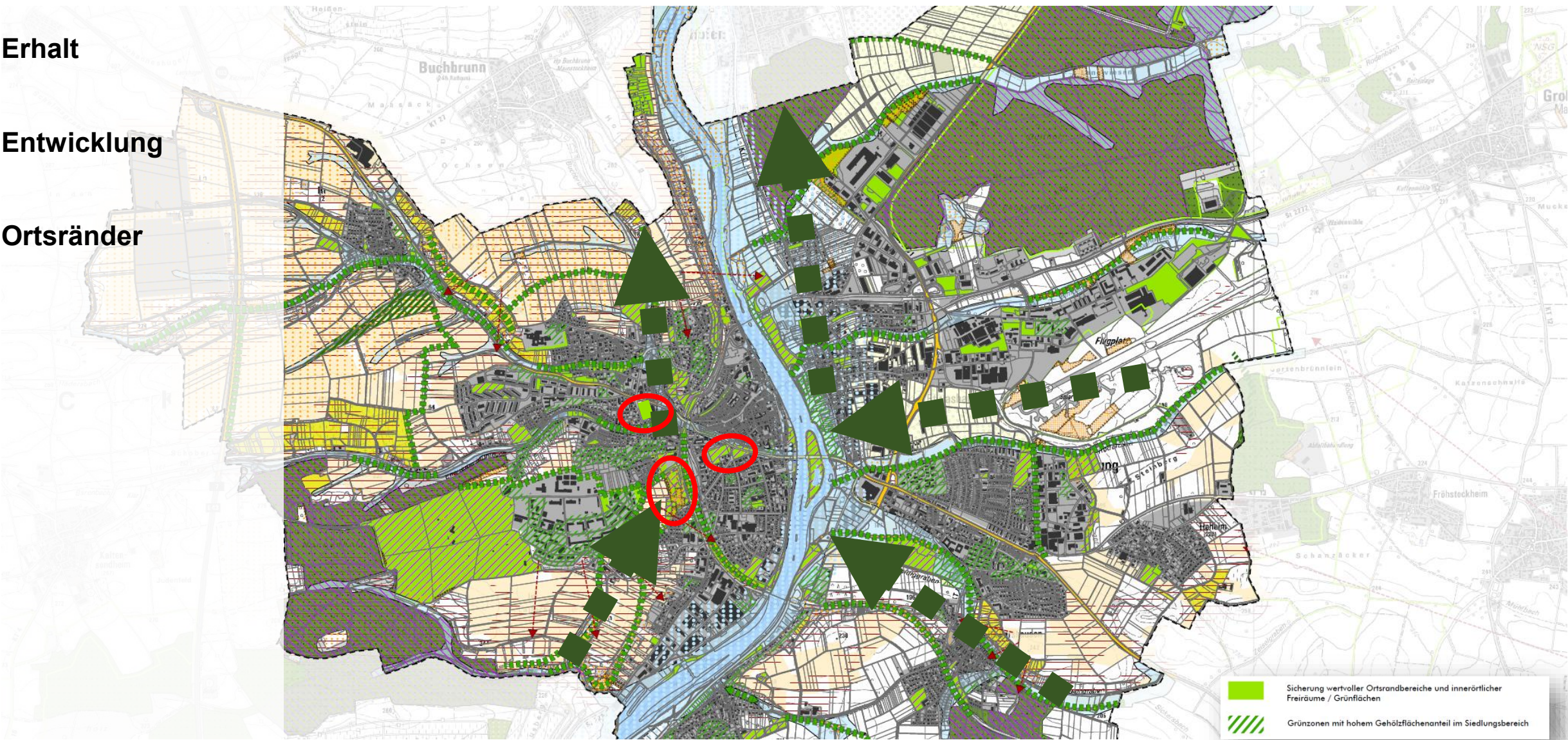
Innenstadt



Erhalt

Entwicklung

Ortsränder



Öffentliche Grünflächen

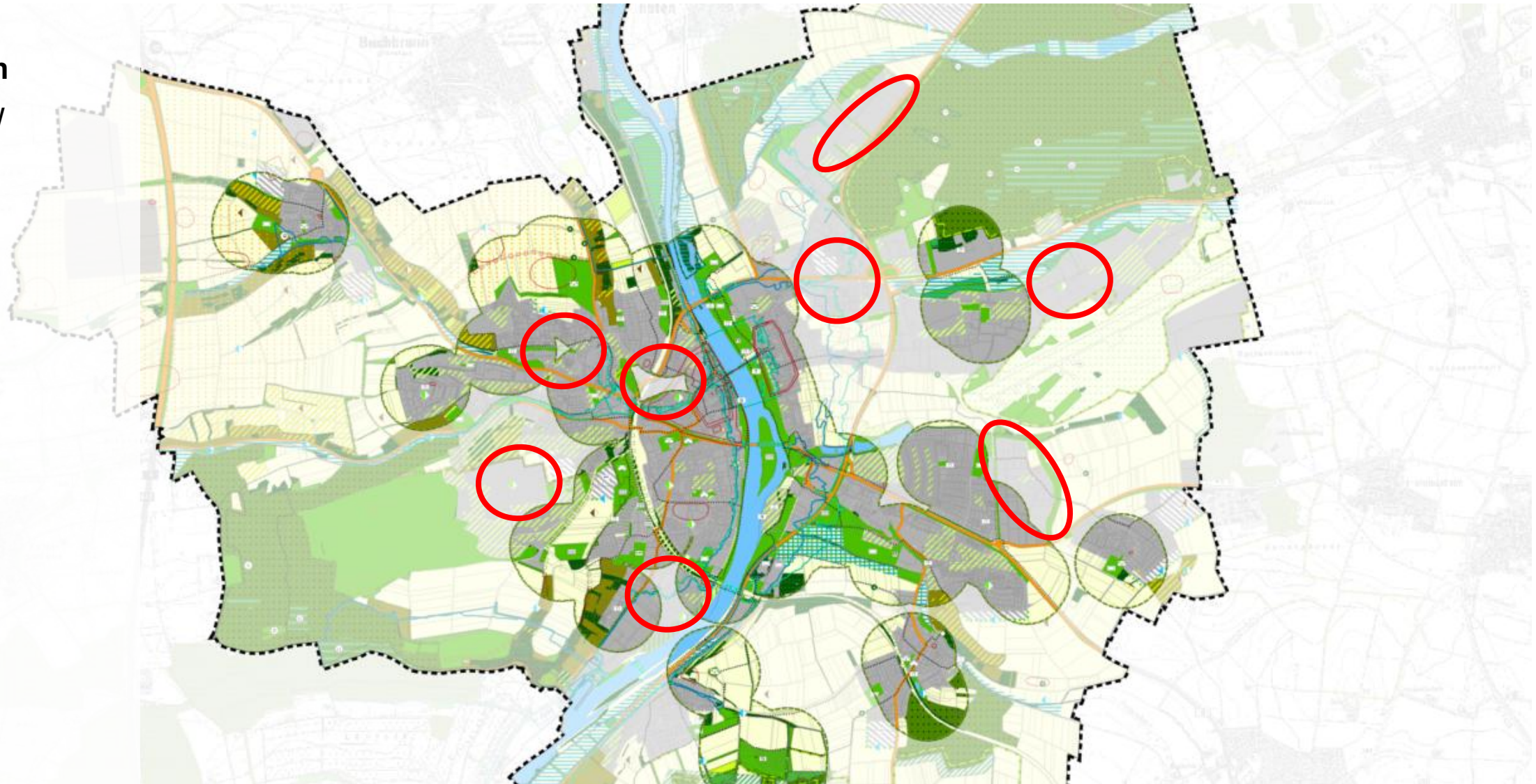
28,63 m²/EW

Spielplätze

2,79 m²/EW

Friedhöfe

6,02 m²/EW



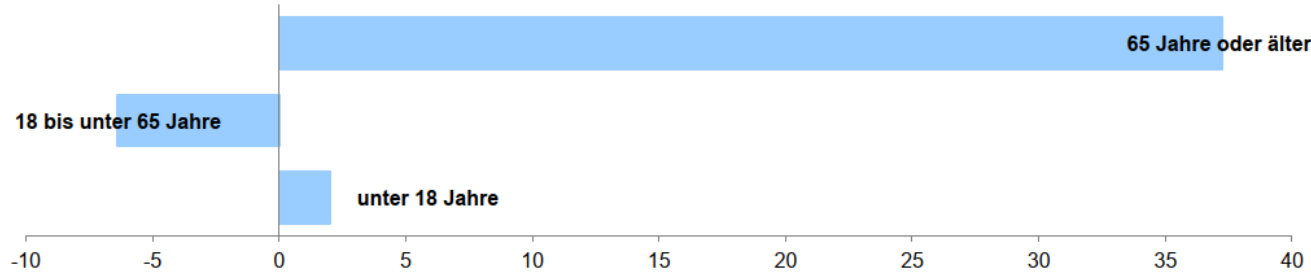
The background of the slide is a photograph of a river flowing through a town. On the left, a stone bridge crosses the river. The right bank is lined with multi-story buildings featuring red-tiled roofs and dormer windows. The water in the river is calm, reflecting the buildings and the sky. The sky is overcast with grey clouds.

Rückblick

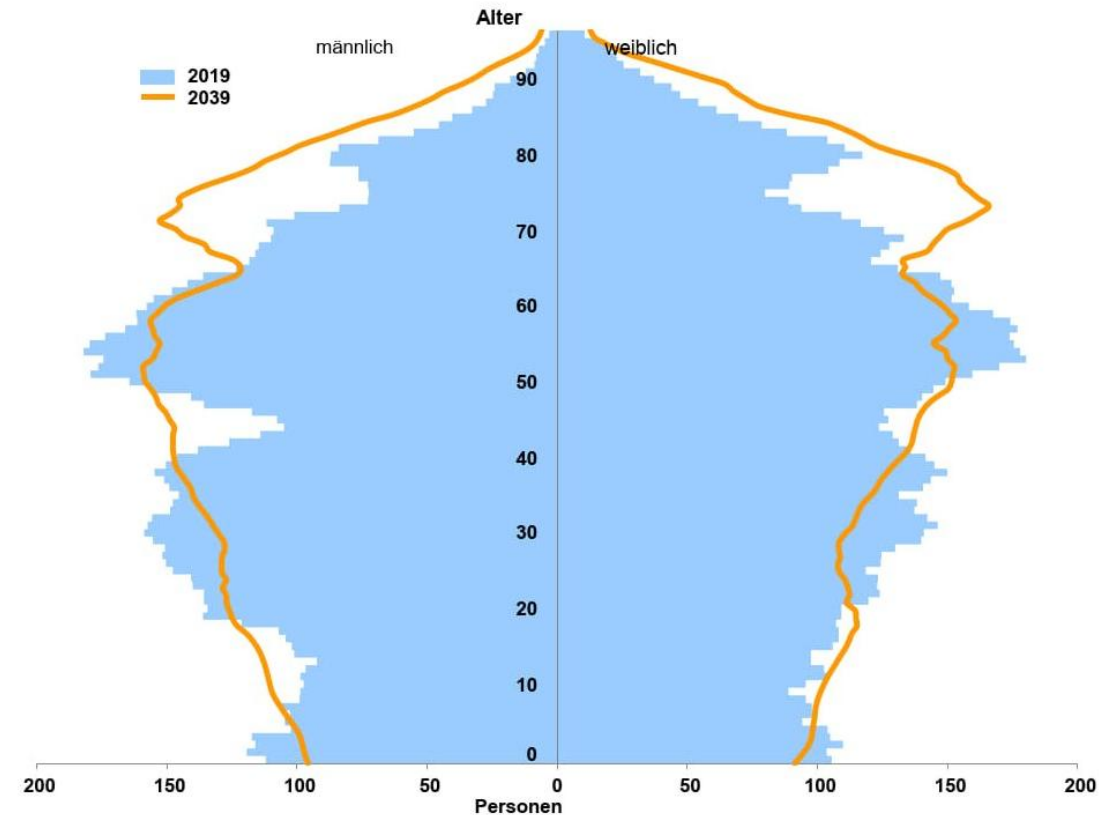
Analyse Flächennutzungsplan

Allgemeine Grundlagen
Siedlungsentwicklung

Veränderung der Bevölkerung 2039 gegenüber 2019 nach Altersgruppen
in Prozent



Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bzw. 2039



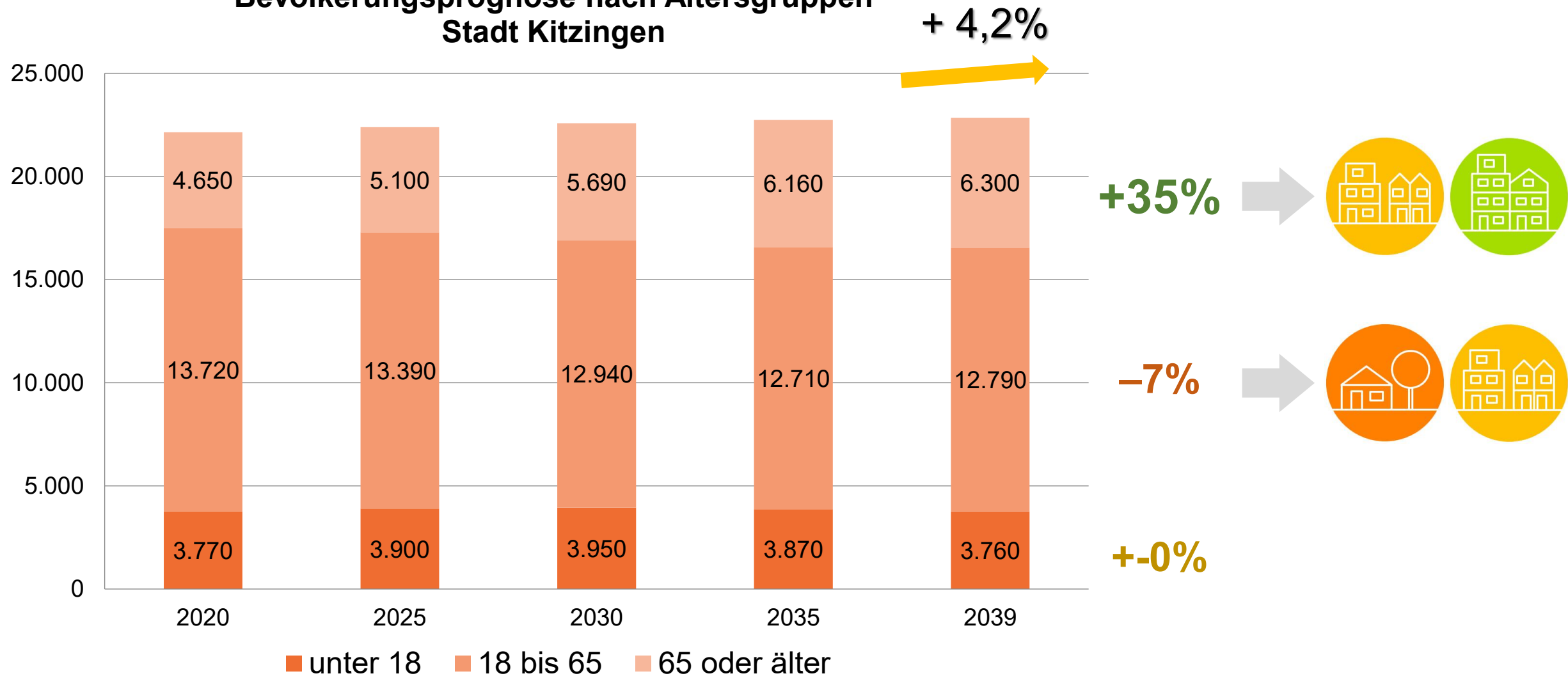
Themen u.a.

- 'Kurze Wege'
- Barrierefreiheit
- Flexible Wohnangebote
- Fokus auf ÖPNV

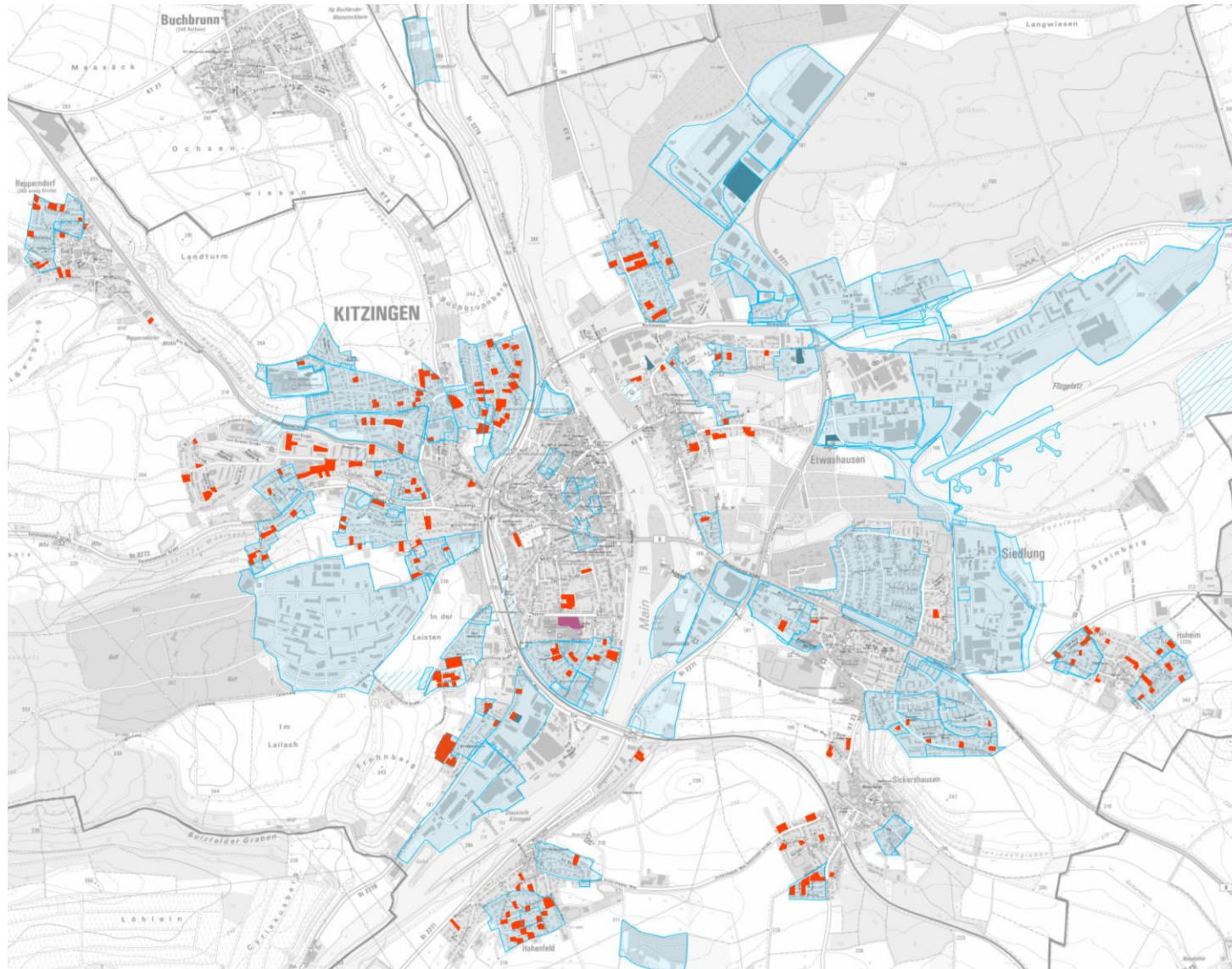


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Große Kreisstadt Kitzingen. Berechnungen bis 2039. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, S.6.

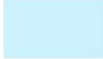
Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen
Stadt Kitzingen



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2024 (basierend auf Zensus 2011)



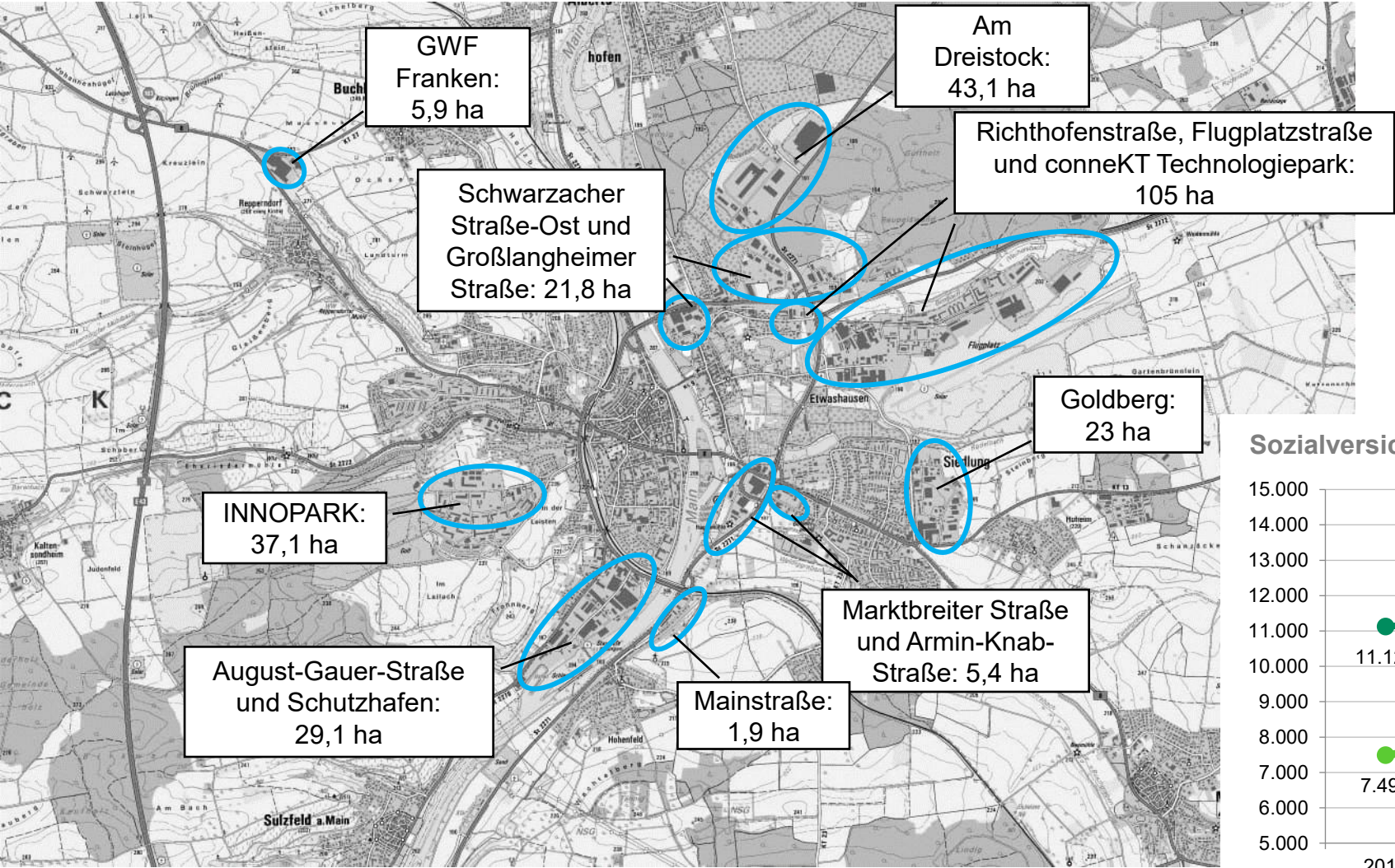
Legende

-  Baulücken Wohn- und Mischbaufläche
-  Baulücken Gewerbefläche
-  Baulücken Gemeinbedarfsfläche
-  Bebauungspläne rechtskräftig
-  Bebauungspläne in Aufstellung

- Etwas über **19,7 ha** Baulücken
- Hier ließen sich in etwa **640 Wohneinheiten** realisieren
- (davon 50 % anzurechnen)

Bevölkerung	Im Jahr 2020: 22.140 Einwohner:innen Im Jahr 2040: 22.900 Einwohner:innen Veränderung 2022-2040: +760 Einwohner:innen (+3,4 %)
Wohnungsbestand	Ausgangswert von 473 Whg./1000 EW
Bedarf an Wohnungen	+359 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung +– 0 Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf 359 Wohnungen werden bis zum Jahr 2040 benötigt
Innenentwicklungspotentiale (50 % des Gesamtpotenzials)	ca. 9,9 ha Baulücken: etwa 320 Wohneinheiten
Wohnbaulandbedarf bis 2040	Der errechnete Bedarf kann durch die Potentiale der Innenentwicklung voraussichtlich nicht gedeckt werden.

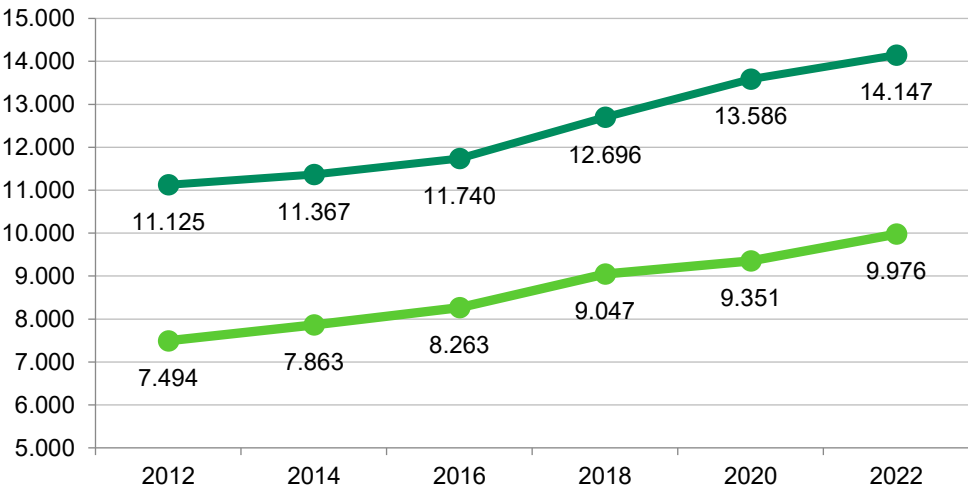
Datenquelle: Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 2024



Gewerbeflächen Gesamt
etwa 275 ha

Faktor Arbeitsplatzzentralität
1,42

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



—●— Beschäftigte am Wohnort —●— Beschäftigte am Arbeitsort
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2024

Konzeption Flächennutzungsplan

Leitbild für den Siedlungsraum

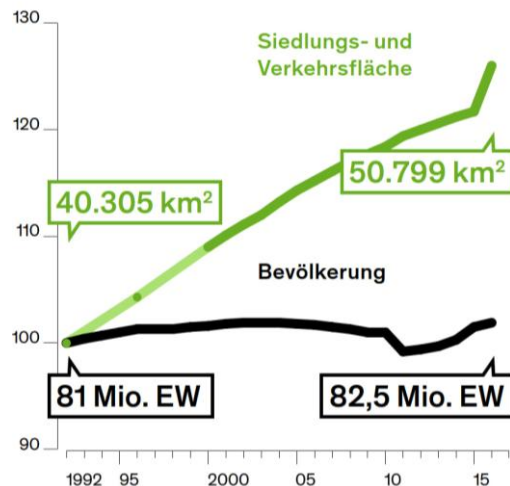
Neue Bauflächen für die
Siedlungsentwicklung



Leitbild für den Siedlungsraum

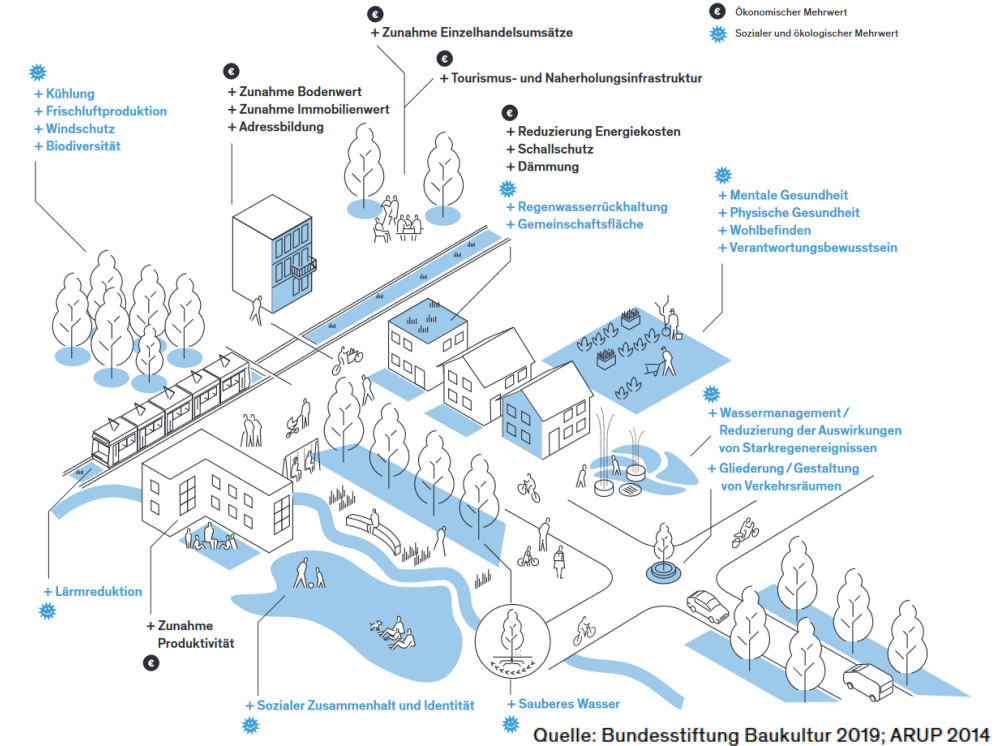
- Siedlungsentwicklung – innerorts – Neubauflächen
- Wohnen
- Kultur, Freizeit und Erholung
- Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Arbeitsplätze
- Soziale Infrastruktur
- Technische Infrastruktur
- Grün- und Freiflächen

% Flächensparen (5ha-Ziel Bayern)



Themenkarte „Soziale Infrastruktur“

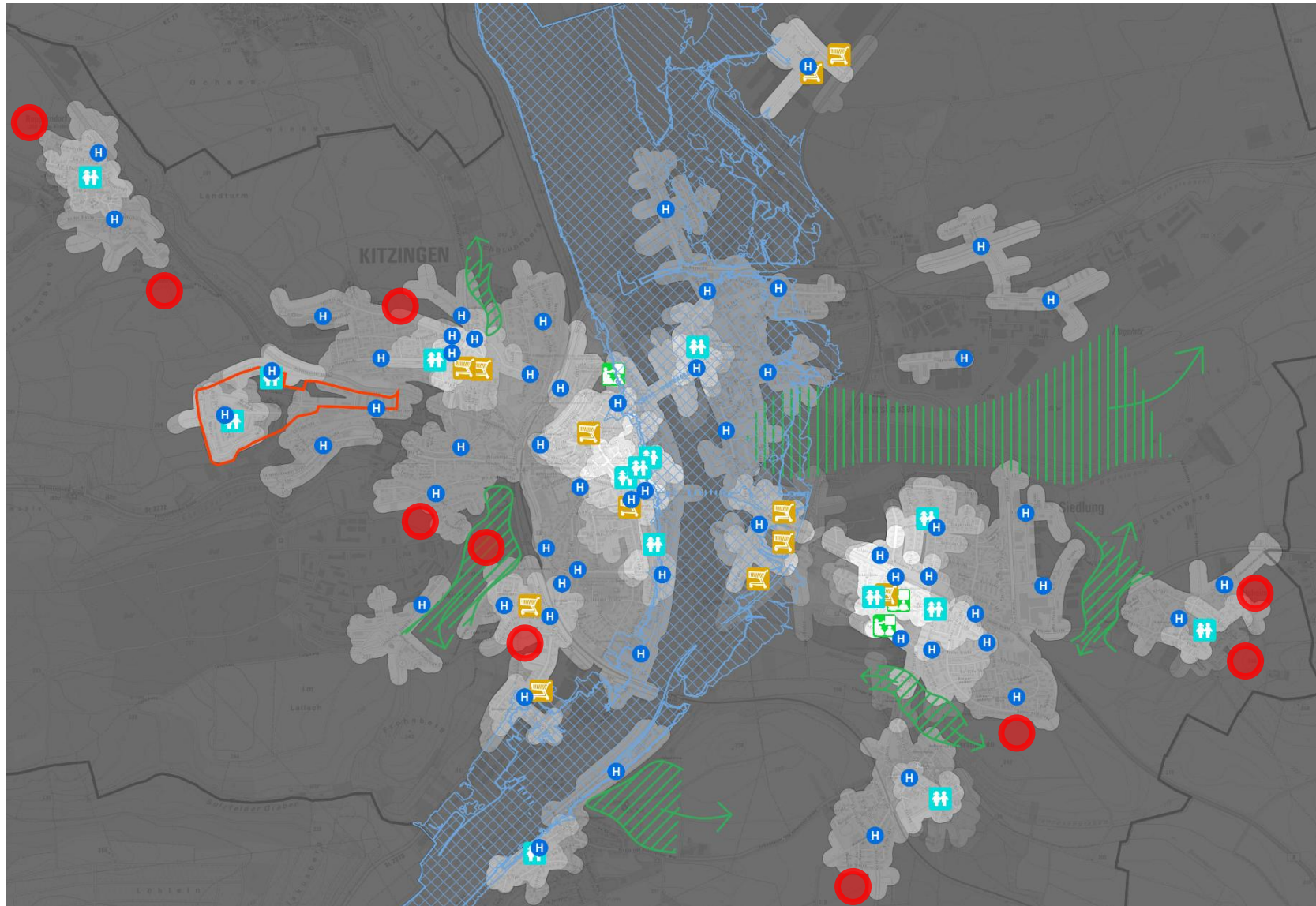
Doppelte Innenentwicklung – Mehrwert von Stadtgrün



Mainufer / Etwashausen



Repperndorfer Mühlbach / Alemannenstraße



Daseinsvorsorge (Erreichbarkeit)

Bildung und Betreuung

-  Kindertagesstätte (Radius 300m)
-  Grundschule (Radius 700m)

Nahversorgung

-  Lebensmittelmarkt (Radius 350m)

ÖPNV

-  Bushalt (Radius 350m)

Restriktionen

-  Hochwasserrisikogebiet (HQ100 und HQextrem)
-  Regionale Grünzüge/ Trenngrün

Standorte Potentialflächen

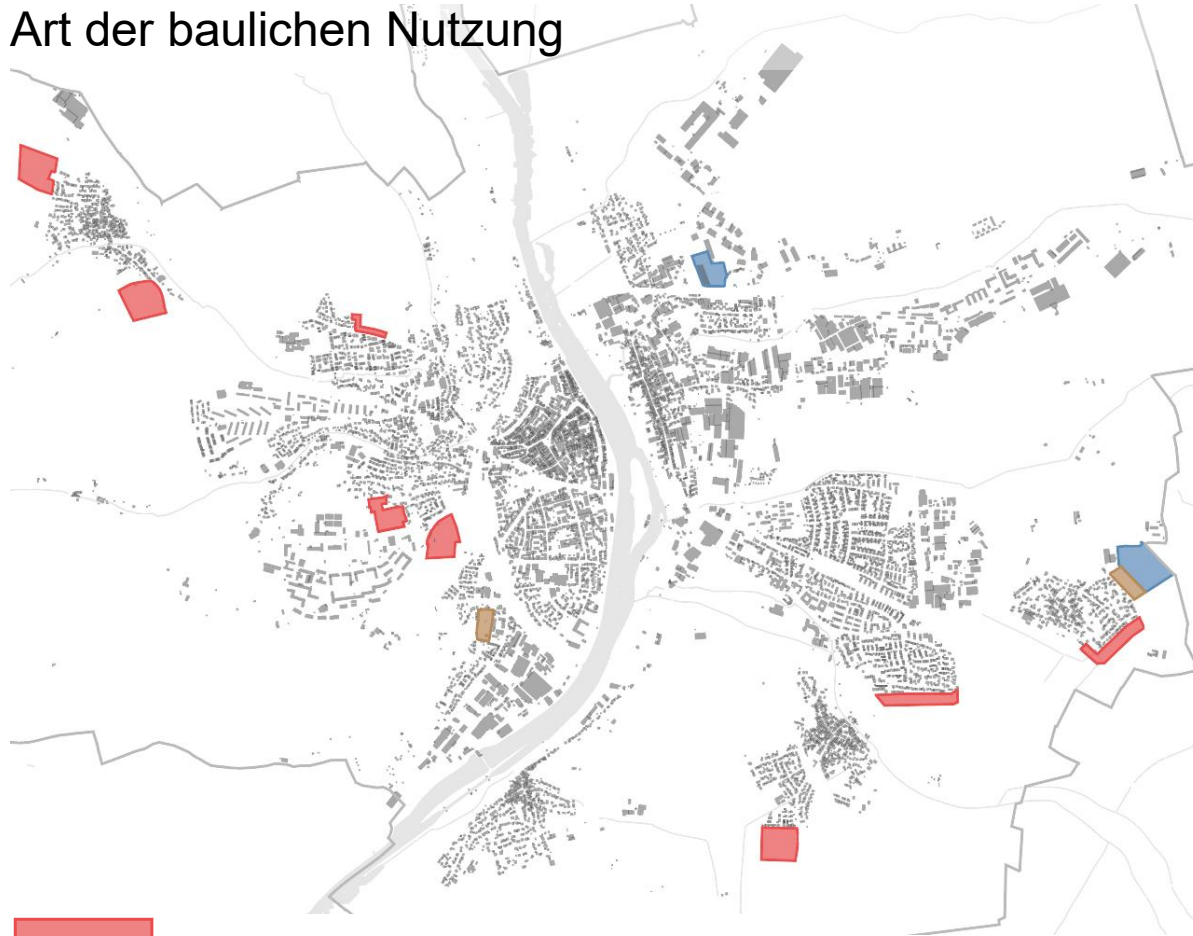
-  Potential Wohnen

Konzeption: Übersicht Entwicklungsflächen

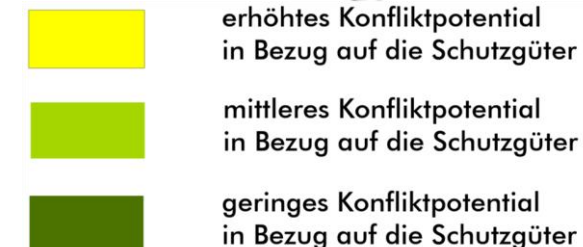
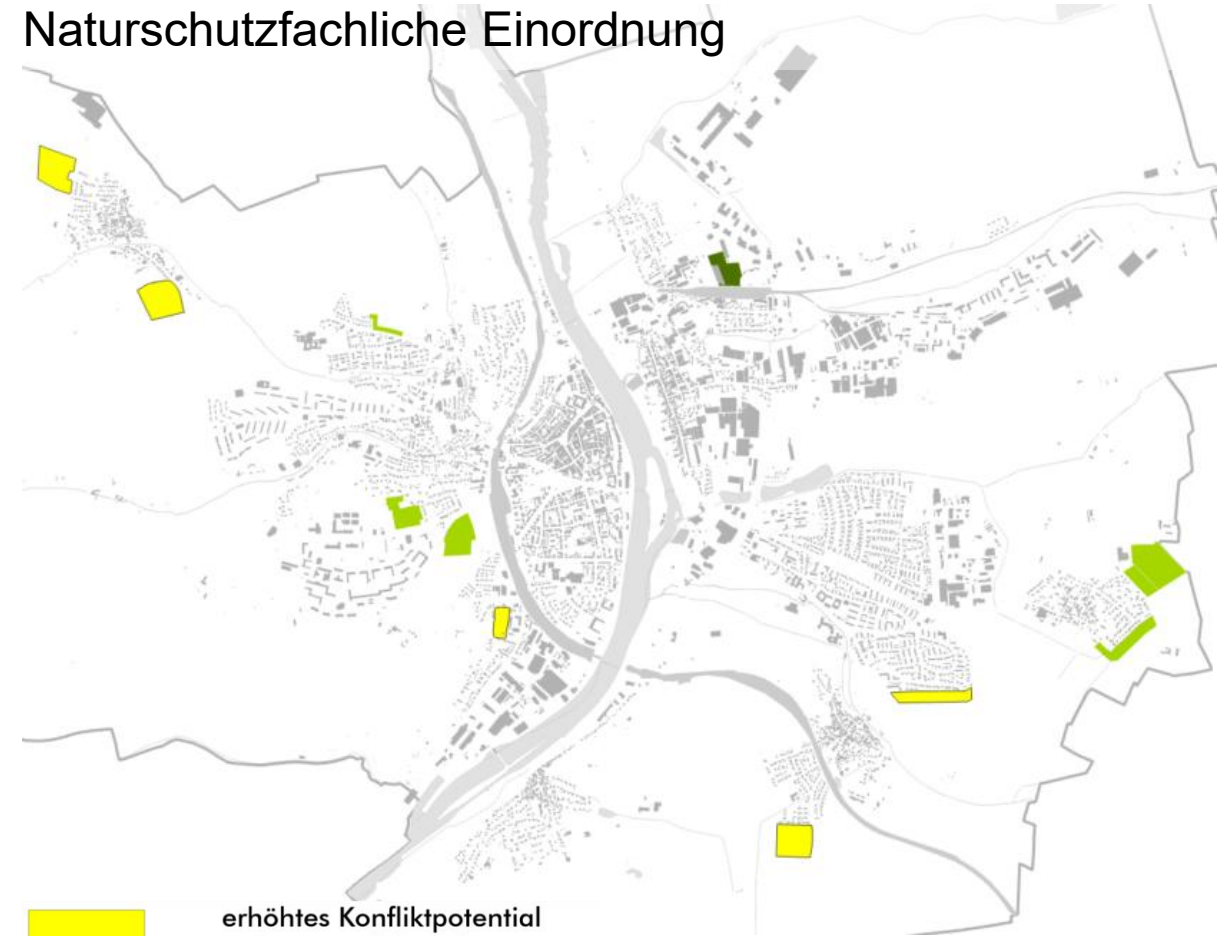


Kitzingen
am Main

Art der baulichen Nutzung



Naturschutzfachliche Einordnung



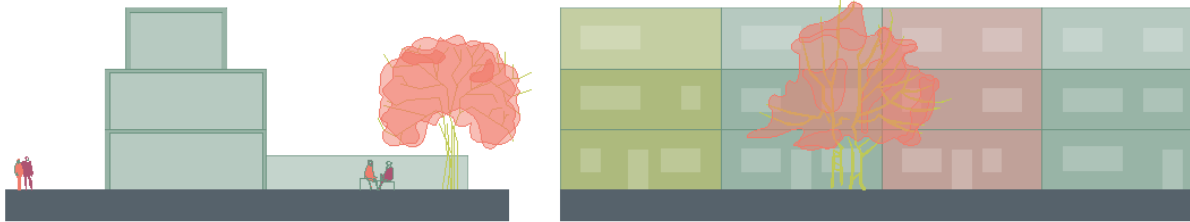
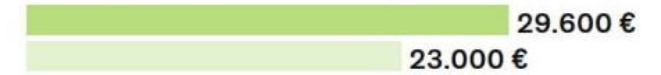
Konzeption: Entwicklungsflächen



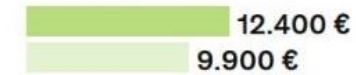
Kitzingen
am Main



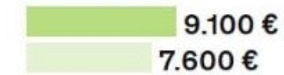
Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken
1.000 m² Grundstücksfläche pro Wohneinheit



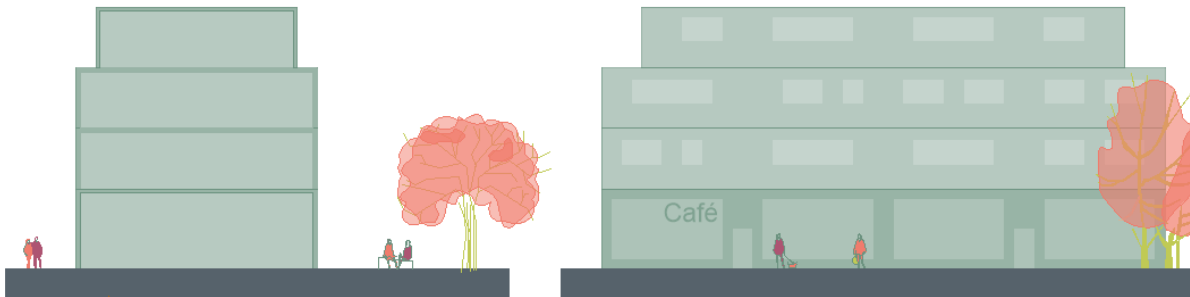
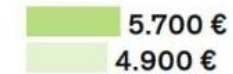
Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
620 m² pro WE



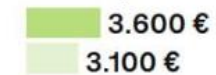
Einfamilienhäuser, einige Doppelhäuser
400 m² pro WE



Reihenhäuser, freistehende Mehrfamilienhäuser
160 m² pro WE



kompakte Mehrfamilienhäuser
100 m² pro WE



■ erstmalige Herstellung
■ Betrieb, Unterhalt und Erneuerung für die nächsten 25 Jahre

Bildquelle: Bundesstiftung Baukultur 2018

Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Hauptort Kitzingen

W1: Keltenstraße



Flächengröße	0,8 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 20



intensive
Landwirtschaft



750 m



220 m



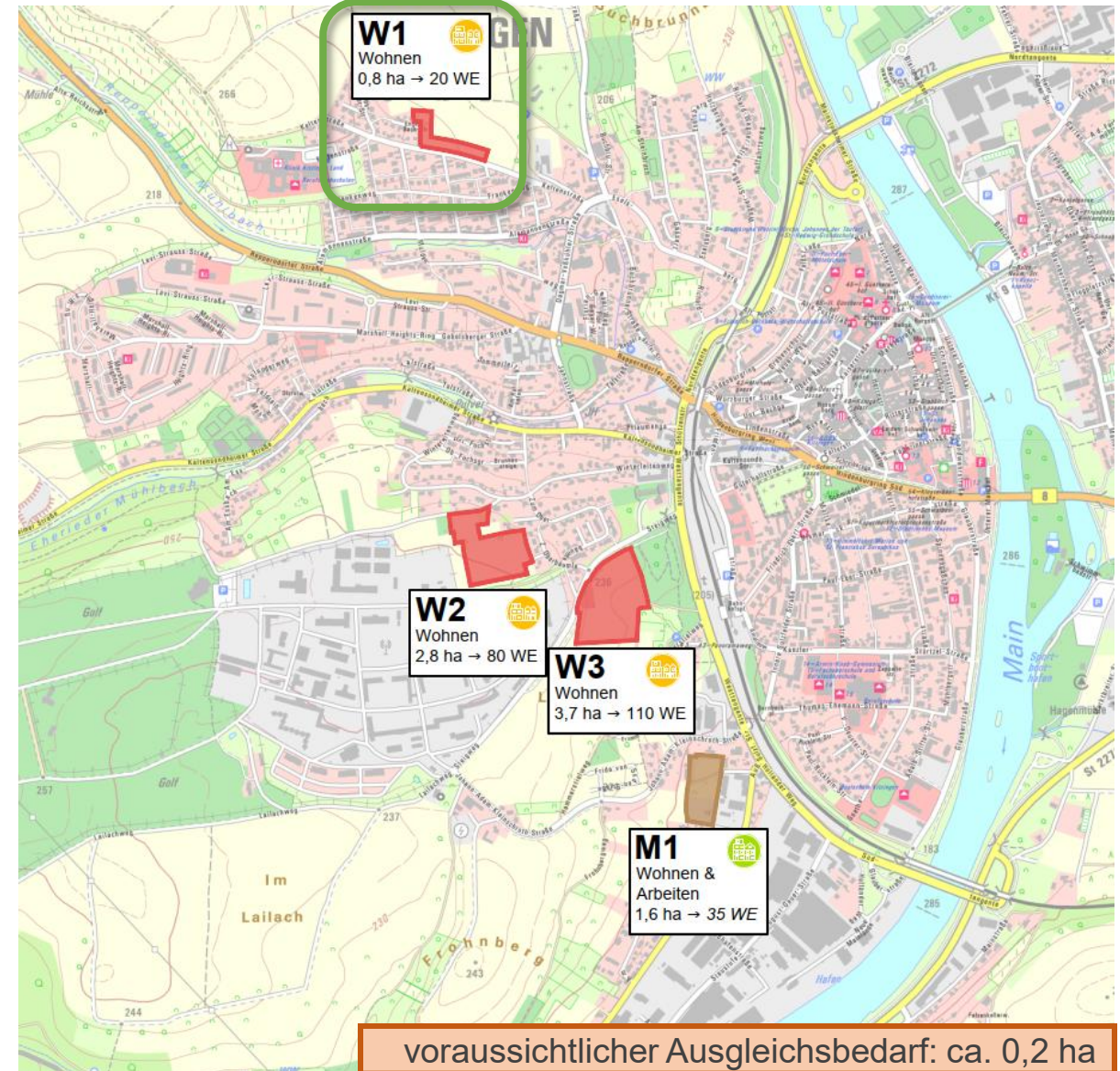
500 m

Chancen / Potentiale

- Nutzung bestehender Erschließung
- Prägung Ortsrand (Landschaftsbild)

Anzunehmende Planungsanforderungen

- Artenschutzrechtliche Belange: Feldhamster, bodenbrütenden Vogelarten
- Altlastenverdachtsfläche
- Erosionsgefahr



Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Hauptort Kitzingen

W2: Zum Oberbäumle



Flächengröße

2,8 ha

Anzahl Wohnungen

etwa 80



intensive
Landwirtschaft



1,1 km



600 m



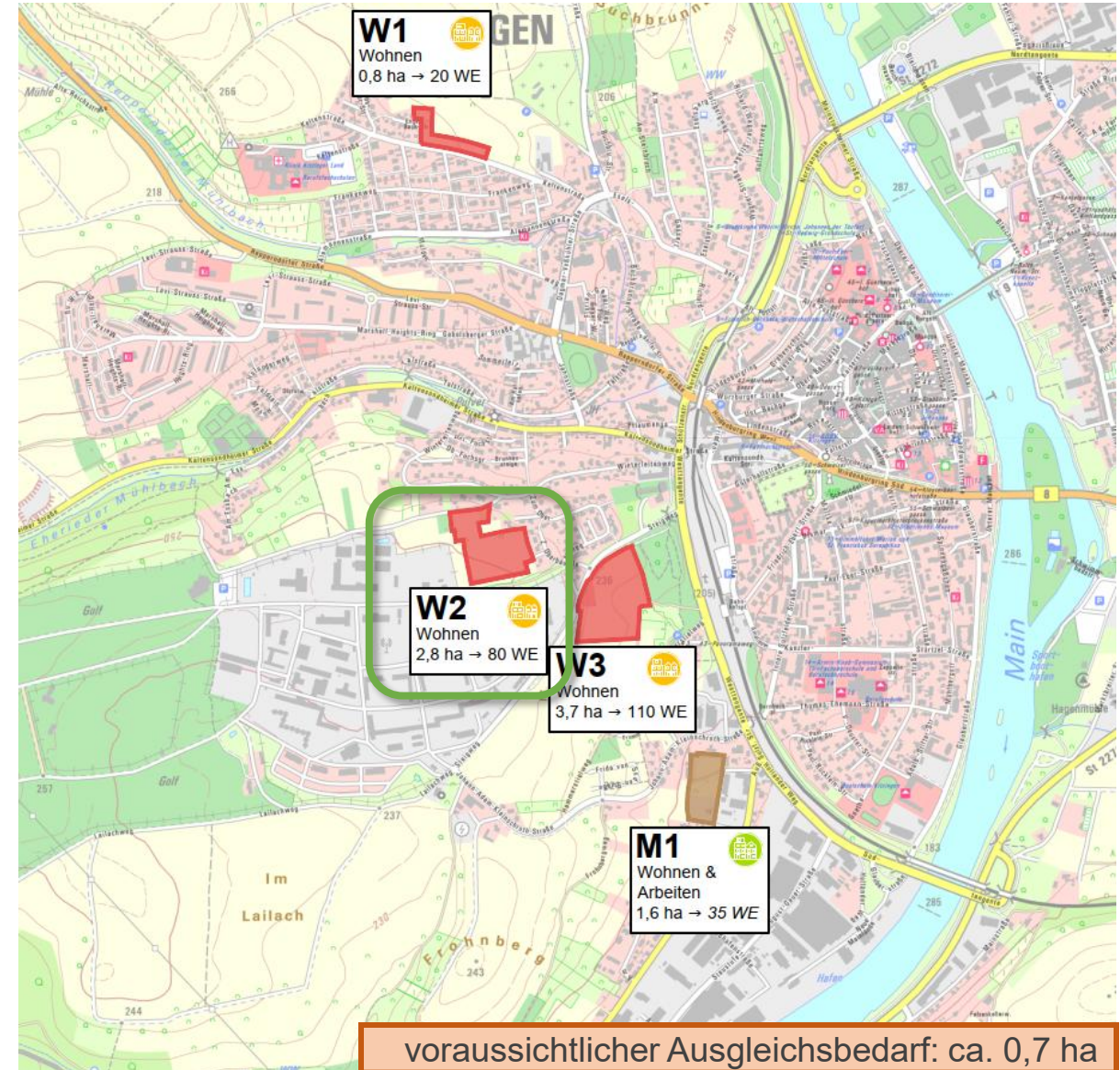
1,0 km

Chancen / Potentiale

- innenliegende Fläche
- im Quartier integrierbar

Anzunehmende Planungsanforderungen

- nahe des Gewerbegebietes
- Große Garten-/Streuobstbestände
- Biotopkartiere Hecken im Randbereich >
- Artenschutzrechtliche Belange: Heckenbrütende Vogelarten
- Böden mit hoher Puffer- und Filterfunktion



Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Hauptort Kitzingen

W3: Steigweg / In der Leisten



Flächengröße

3,7 ha

Anzahl Wohnungen

etwa 110



Landwirtschaft,
Grünland



700 m



550 m



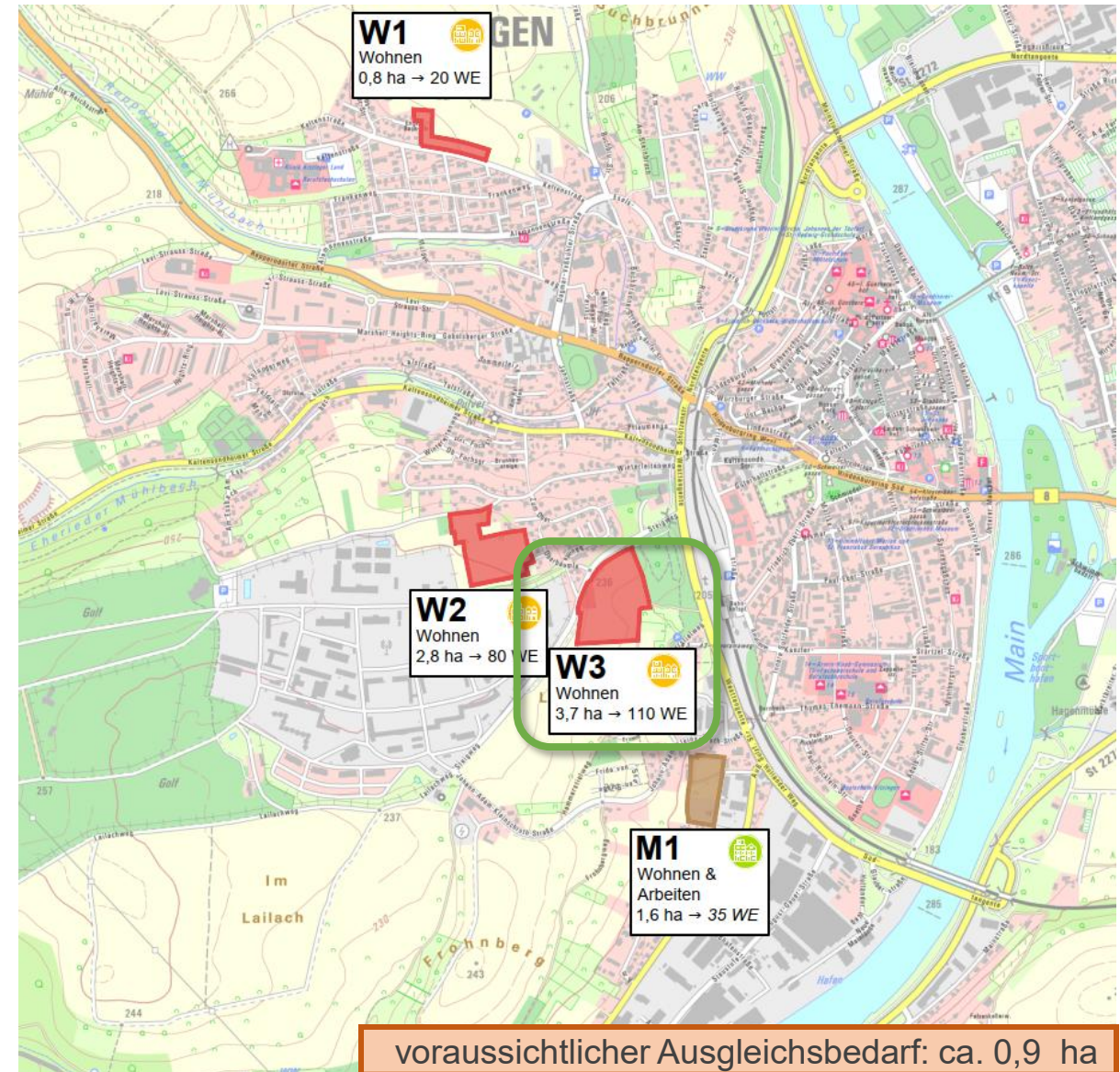
400 km

Chancen / Potentiale

- in der Nähe des Bahnhofs

Anzunehmende Planungsanforderungen

- liegt im Regionalen Trenngrün (!)
- grenzt an Parkanlage (isoliert kartieren Wald)
- Erosionsgefahr



Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Hauptort Kitzingen

M1: Am Wilhelmsbühl



Flächengröße	1,6 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 35



Landwirtschaft, bes.
funktionale Prägung



350 m



100 m



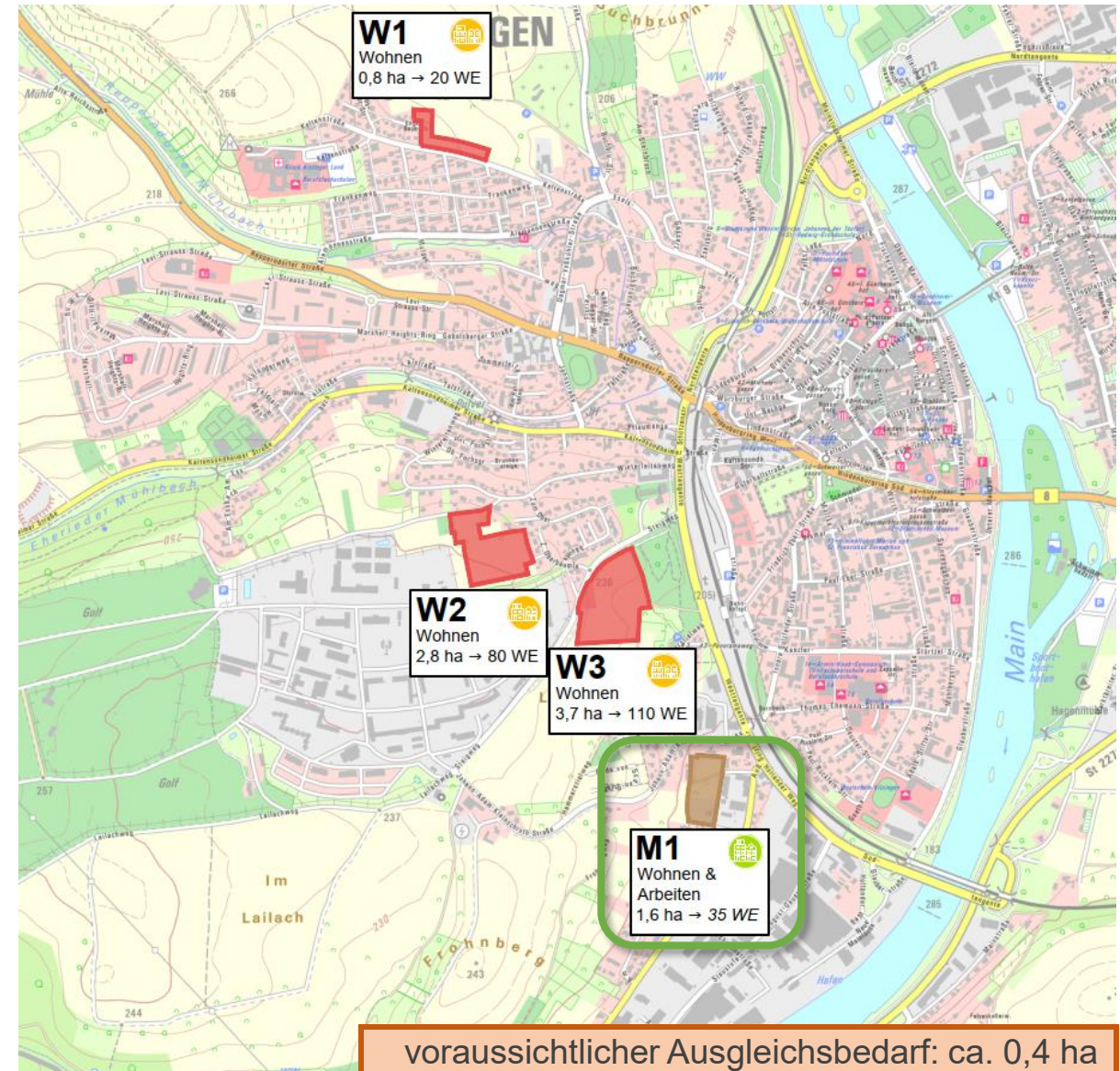
1300 m

Chancen / Potentiale

- innenliegende Fläche
- Nutzung zwischen Wohnen und Arbeiten: Quartier mit kurzen Wegen und lebendigen öffentlichen Räumen

Anzunehmende Planungsanforderungen

- Große Garten-/Streuobstbestände (Artenschutz)
- Gemischte Baufläche: gleich Anteile Wohnen & Arbeiten, Risiko: Darstellung entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung
- Artenschutzrechtliche Belange: Heckenbrütende Vogelarten



Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Ortsteil Repperndorf

W4: Kreuzleinstraße



Flächengröße 4,5 ha

Anzahl Wohnungen etwa 70



Intensive
Landwirtschaft



3,0 km
(nicht im Ortsteil)



300 m



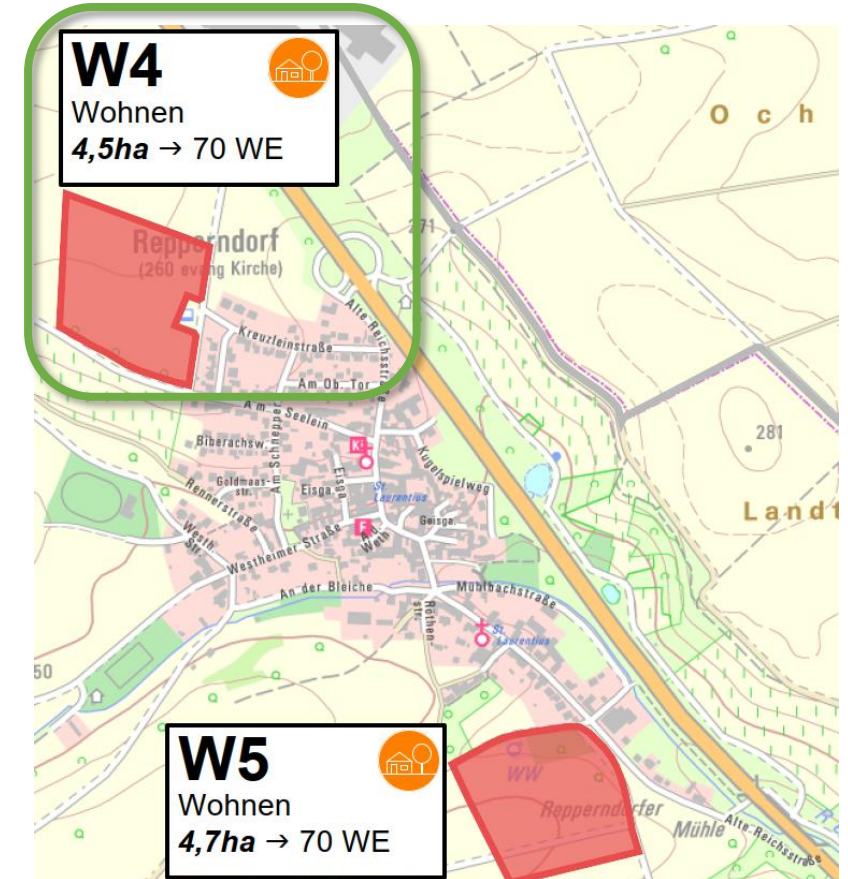
400 m

Chancen / Potentiale

- Erschließungsast bereits vorgesehen (BP „Neue Siedlung“)
- Entwicklungsmöglichkeiten für Ortsansässige (aber: einige Baulücken im Ortsteil)

Anzunehmende Planungsanforderungen

- nicht integrierte Fläche im Außenbereich
- überorganische Entwicklung
- mögliche Immissionskonflikte (BAB A7, B8)
- Bodendenkmal: Abstimmung Denkmalschutz
- Artenschutzrechtliche Belange Schwerpunkt Feldvögel, Feldhamster
- Erosionsgefahr
- Kaltluftentstehungsgebiet



voraussichtlicher Ausgleichsbedarf: ca. 1,1 ha

Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Ortsteil Repperndorf

W5: An der Alten Reichsstraße



Flächengröße	4,7 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 70



Intensive
Landwirtschaft,
Sport-Freizeit



2,2 km
(nicht im Ortsteil)



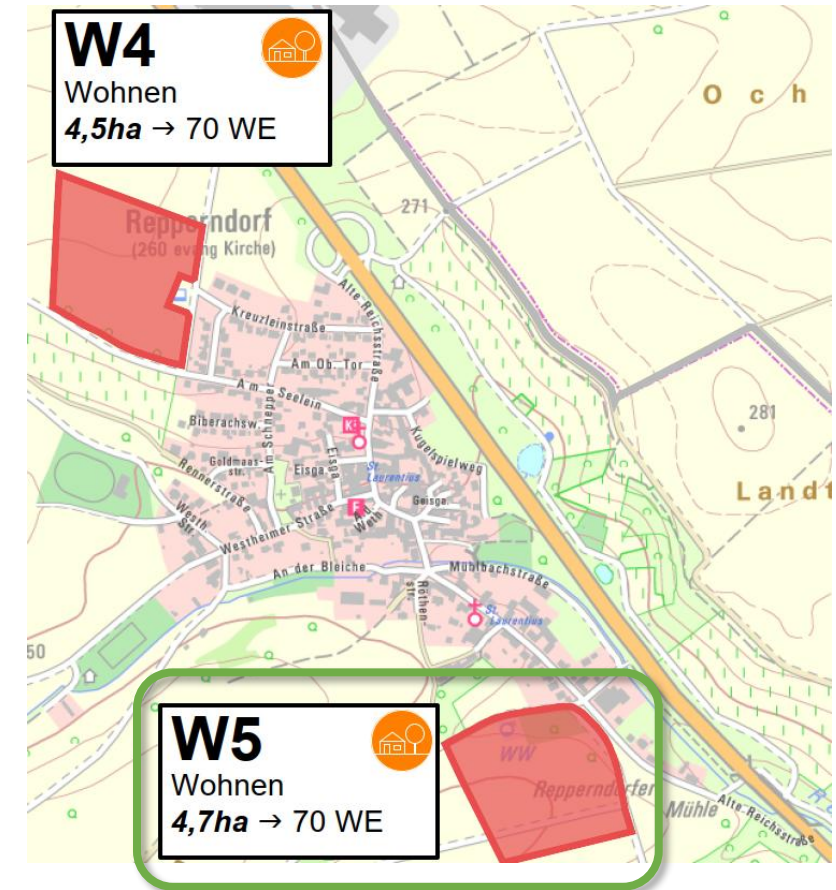
150 m



600 m

Anzunehmende Planungsanforderungen

- Fläche im Außenbereich – nicht angebunden (LEP Ziel 3.3!)
- überorganische Entwicklung
- mögliche Immissionskonflikte (B8)
- teils Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen des Bodens hoch, Erosionsgefahr
- Artenschutzrechtliche Belange Schwerpunkt Feldvögel, Feldhamster
- Wassersensibler Bereich
- Kaltluftentstehungsgebiet



voraussichtlicher Ausgleichsbedarf: ca. 1,1 ha

Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Ortsteil Etwashausen

G1: Heinrich-Huppmann-Straße



Flächengröße

2,8 ha

Anzahl Betriebe

etwa 5-10 Parzellen



Gartenbau,
Landwirtschaft



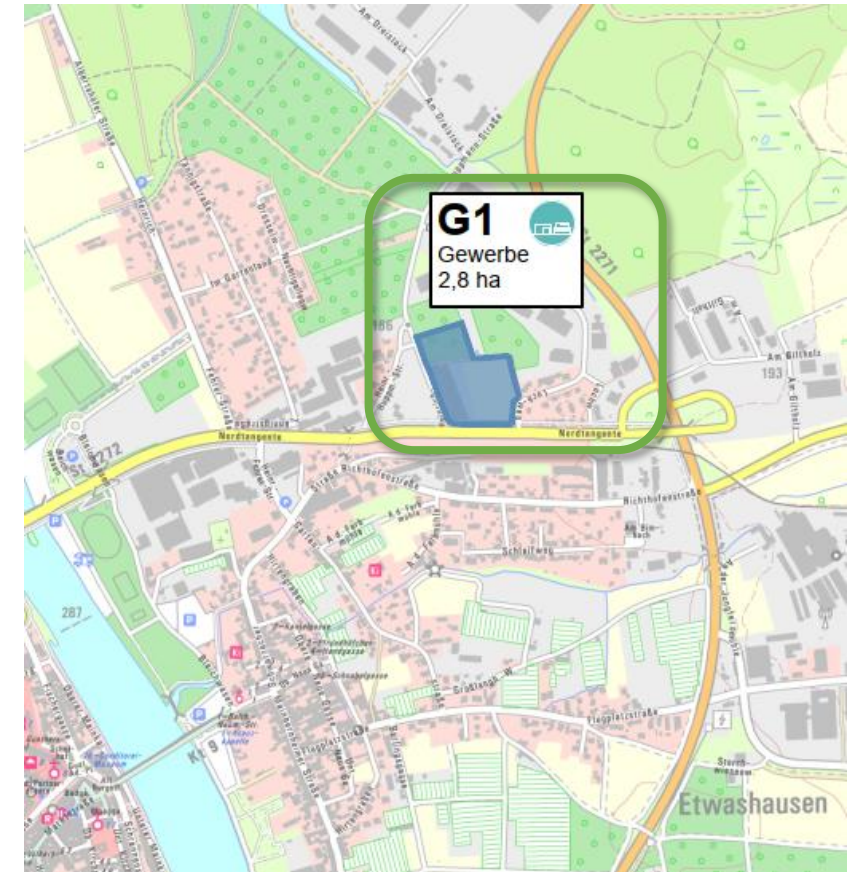
750 m

Chancen / Potentiale

- Erweiterung bestehendes Gewerbegebiet
- Integrierte Fläche, gute Anbindung

Anzunehmende Planungsanforderungen

- Angrenzende Wohnbebauung: Mögl. Immissionskonflikte
- Böden mit Puffer- und Filterfunktion /
Retentionsvermögen des Bodens hoch



voraussichtlicher Ausgleichsbedarf: ca. 1,4 ha

Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Ortsteil Siedlung

W6: Böhmerwaldstraße



Flächengröße	3,1 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 45



intensive
Landwirtschaft



1,1 km



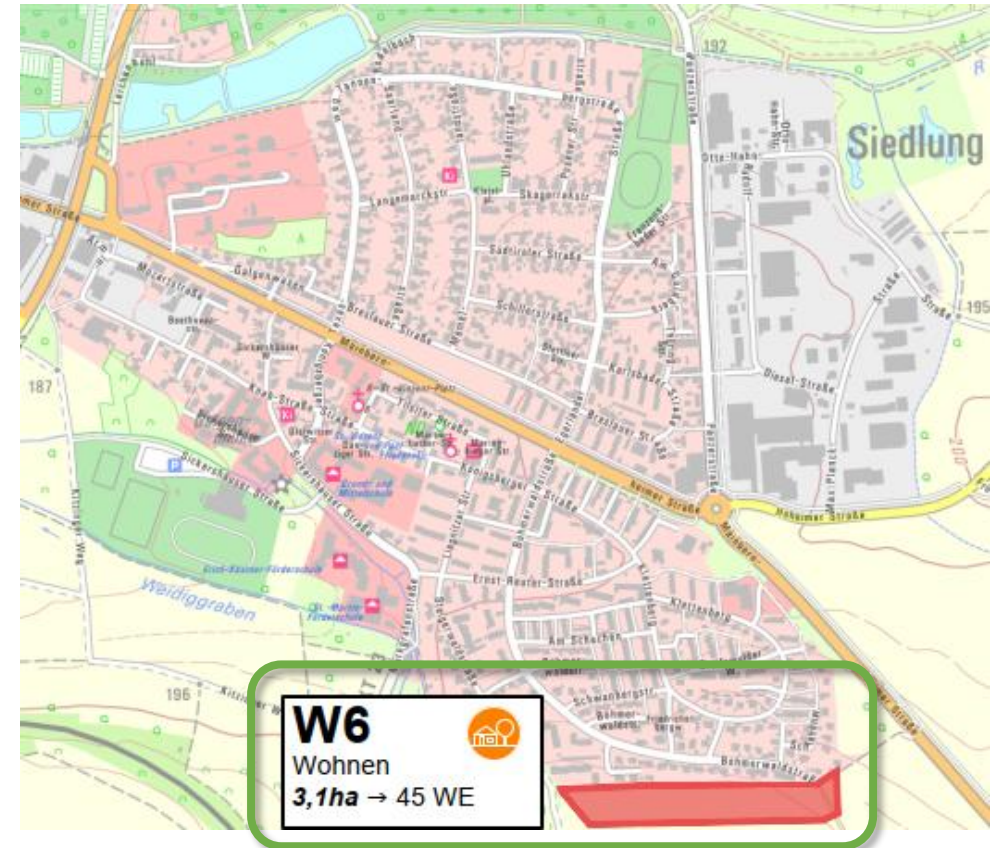
700 m



800 m

Anzunehmende Planungsanforderungen

- Fläche im Außenbereich – schwach angebunden (LEP Ziel 3.3)
- überorganische Entwicklung
- Lage an der B8 – Immissionen, weite Einsehbarkeit
- Nähe zu Regionalem Trenngrün
- Artenschutzrechtliche Belange: Schwerpunkt Feldvögel
- teils Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen des Bodens hoch, Erosionsgefahr



voraussichtlicher Ausgleichsbedarf: ca. 0,7 ha

Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Ortsteil Sickershausen

W7: Michelfelder Straße



Flächengröße 4,2 ha

Anzahl Wohnungen etwa 65



Gärten,
Landwirtschaft



1,8 km
(nicht im Ortsteil)



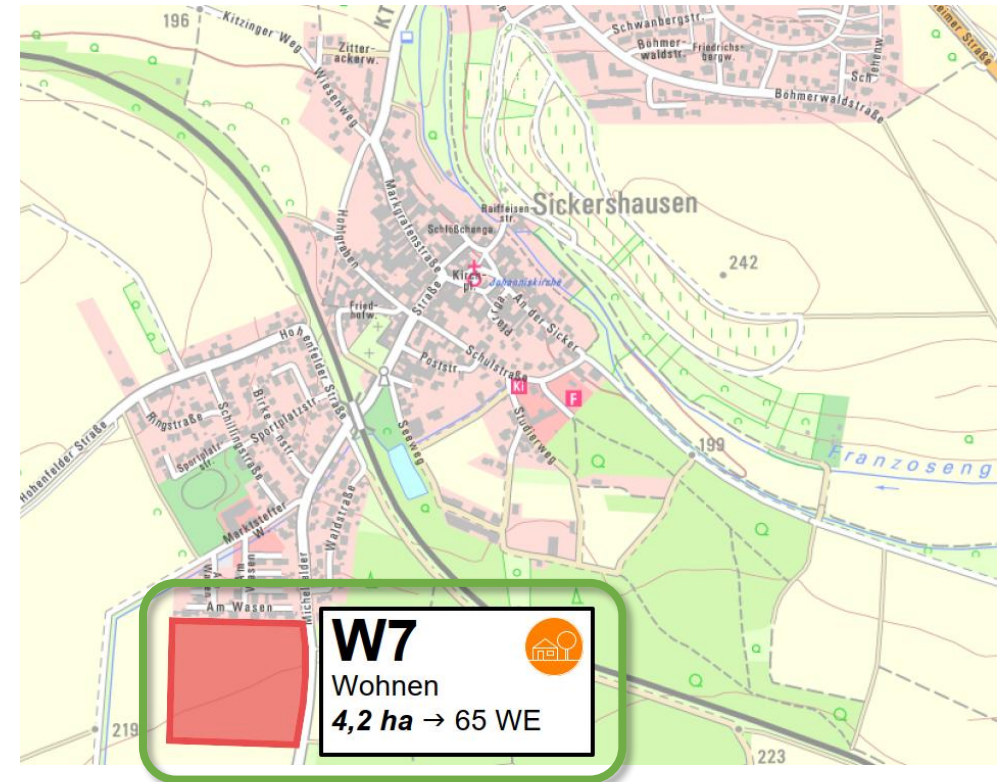
600 m



700 m

Anzunehmende Planungsanforderungen

- Fläche im Außenbereich – schwach angebunden (LEP Ziel 3.3!)
- überorganische Entwicklung
- Artenschutzrechtliche Belange: Schwerpunkt Feldvögel (Ortolan, Einhaltung erhöhter Mindestabstände), SPA-VA (SPA-Prüfung)
- Kaltluftentstehungsgebiet, teilweise Böden mit CO2 senkender Funktion



voraussichtlicher Ausgleichsbedarf: ca. 1,0 ha

Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Ortsteil Hoheim

W8: Hoheim Süd-Ost



Flächengröße	2,9 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 50



intensive
Landwirtschaft



2,8 km
(nicht im Ortsteil)



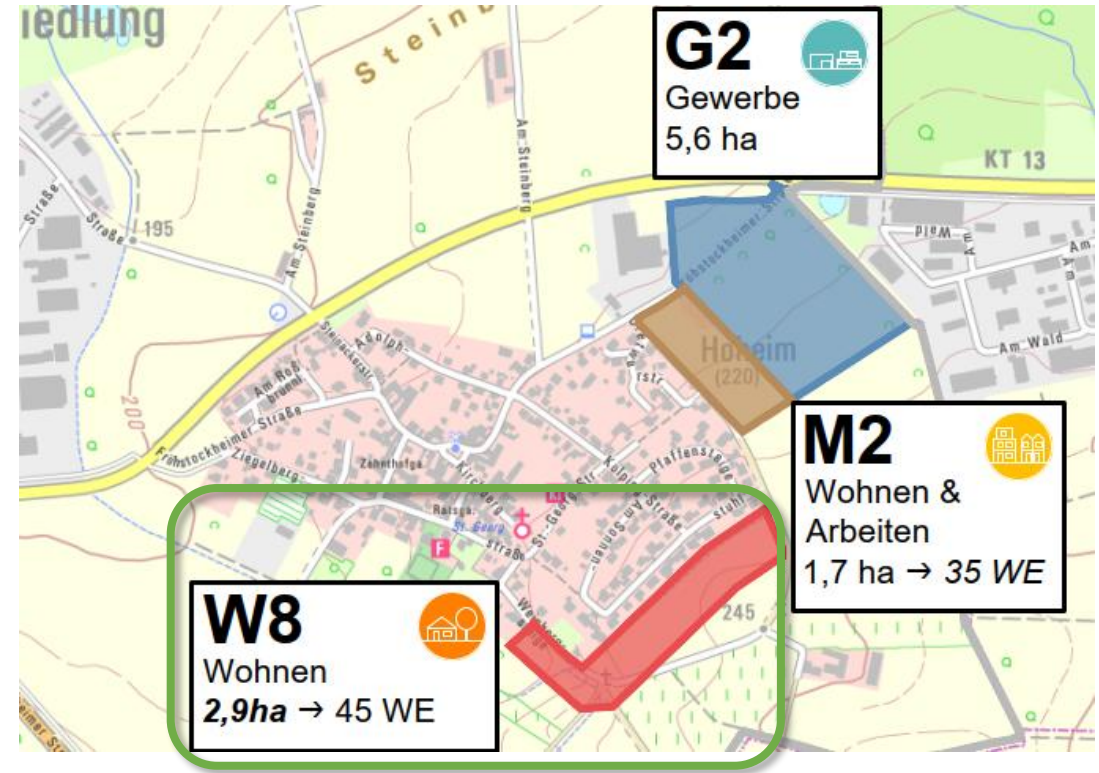
450 m



350 m

Anzunehmende Planungsanforderungen

- Fläche im Außenbereich
- überorganische Entwicklung
- Heranrücken an Aussiedlerhof (Weinbergshof)
- Erosionsgefahr
- Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen des Bodens hoch
- Artenschutzrechtliche Belange: Schwerpunkt Feldvögel



voraussichtlicher Ausgleichsbedarf: ca. 0,7 ha

Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Ortsteil Hoheim

M2: Dietwarstraße



Flächengröße	1,7 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 35



Landwirtschaft



2,3 km



50 m



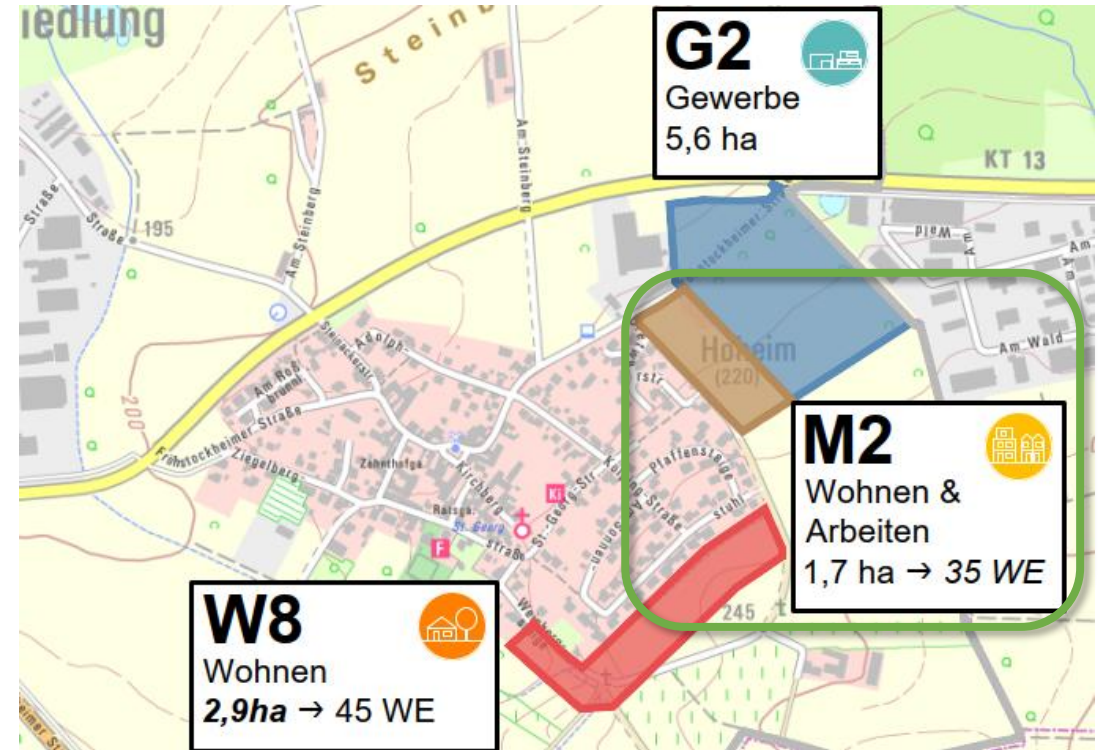
350 m

Chancen / Potentiale

- Wohnen und Arbeiten schafft kurze Wege und lebendige Quartiere

Anzunehmende Planungsanforderungen

- Gemischte Baufläche: gleich Anteile Wohnen und Arbeiten (Risiko: Darstellung entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung)
- Immissionskonflikte mit geplantem Gewerbe
- Artenschutzrechtliche Belange Schwerpunkt Feldvögel (Ortolan, Einhaltung erhöhter Mindestabstände), SPA-VA (SPA-Prüfung)
- Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen des Bodens hoch, Erosionsgefahr



voraussichtlicher Ausgleichsbedarf: ca. 0,9 ha

Konzeption: Entwicklungsflächen



Kitzingen
am Main

Ortsteil Hoheim

G2: Fröhstockheimer Straße



Flächengröße	5,6 ha
Anzahl Betriebe	etwa 10-20 Parzellen



Intensive
Landwirtschaft



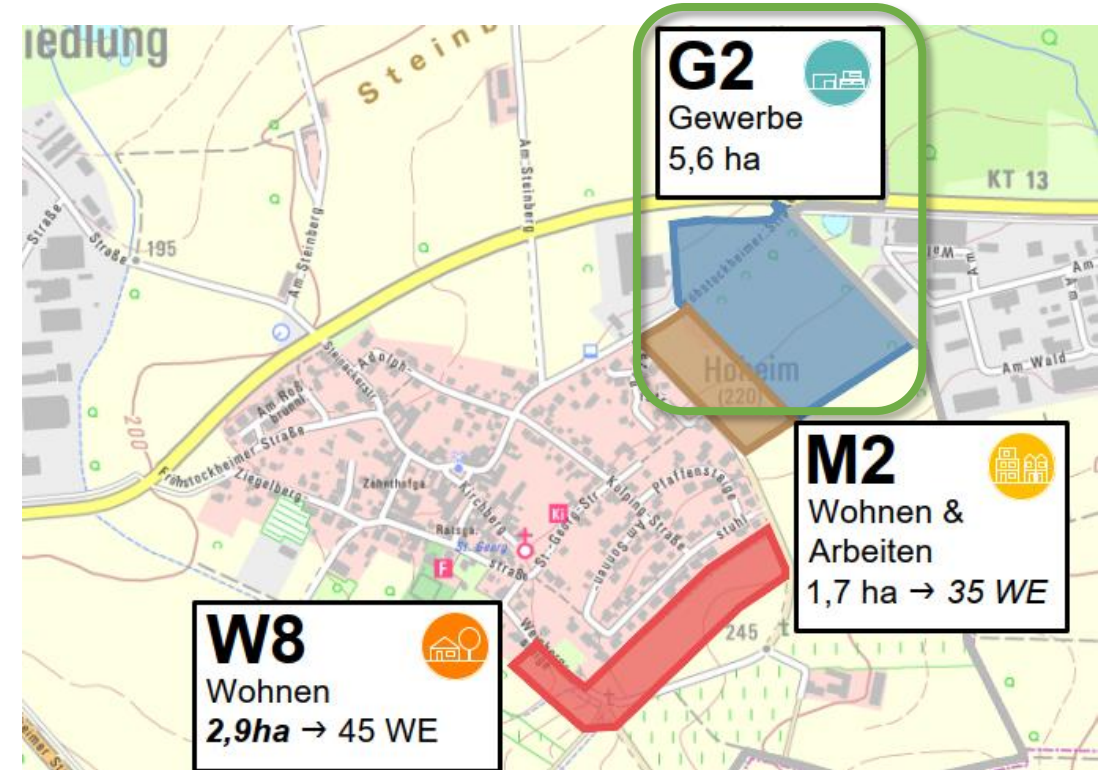
100 m

Chancen / Potentiale

- interkommunale Anbindung
(GE Fröhstockheim, Gemeinde Rödelsee)

Anzunehmende Planungsanforderungen

- Anbindegebot **LEP Ziel 3.3** – interkomm. Abstimmung notwendig
- starke Wirkung auf das Landschaftsbild
- Artenschutzrechtliche Belange Schwerpunkt Feldvögel (Ortolan, Einhaltung erhöhter Mindestabstände), SPA-VA (SPA-Prüfung)
- Böden mit Puffer- und Filterfunktion / Retentionsvermögen des Bodens hoch, Erosionsgefahr



voraussichtlicher Ausgleichsbedarf: ca. 2,7 ha

Anzahl Wohnbauflächen: 8



Flächengröße	26,7 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 505

Anzahl Mischbauflächen: 2



Flächengröße	3,3 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 70

Anzahl Gewerbeflächen: 2



Flächengröße	8,4 ha
Anzahl Betriebe	etwa 15-30

Entwicklungsflächen Wohnen/Misch: etwa 30 ha
Wohneinheiten gesamt: etwa 575

Gesamte Entwicklungsflächen: etwa 38,4 ha

voraussichtlicher Ausgleichsbedarf: etwa 12,1 ha



Wohnbauflächen

Vorwiegend
Wohnnutzung



Mischbauflächen

Wohnen und Gewerbe
(Verhältnis 50:50)



Gewerbliche Bauflächen

vorwiegend
Gewerbenutzung



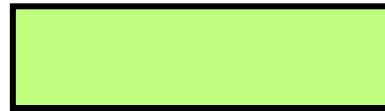
Sonderbauflächen

wesentlich von W/M/G
unterscheidend



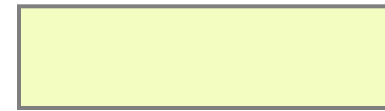
Flächen für Gemeinbedarf

Verwaltung,
Schule,
Feuerwehr,
Kirche,
Sporthalle u.ä.



Grünflächen

Parkanlagen,
Spiel- und
Sportplätze,
Friedhöfe u.ä.



Fläche für Landwirtschaft



Fläche für Wald

Beschlussfassung

Ausblick



Heute:

- Billigung des Vorentwurfes
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

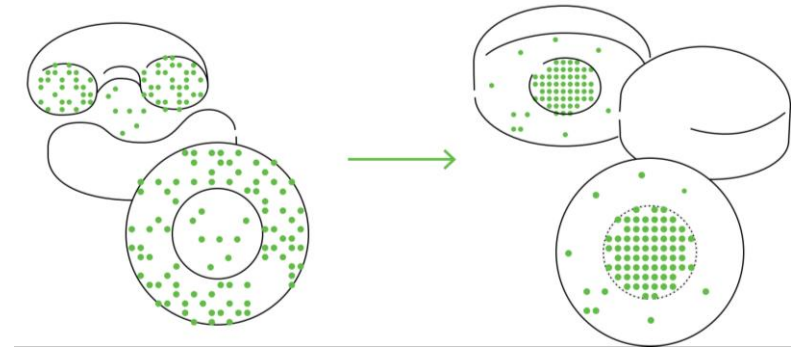
Es folgt:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
 - Bürgerinformation als Sondertermin
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!



- **Kosten einsparen**
 - Erschließungskosten für neue Straßen und Kanäle
 - Folgekosten (Pflege/Instandhaltung)
- **Ortsbild erhalten**
 - Gebäudebestand schützen
 - Ortskerne vitalisieren, Leerstand vermeiden
- **Landschaft schonen**
 - Ortsränder erhalten
 - Zersiedelung vermeiden



**„Das Beste muss nach Innen:
Vom ‚Donut‘ zum ‚Krapfen‘.“**

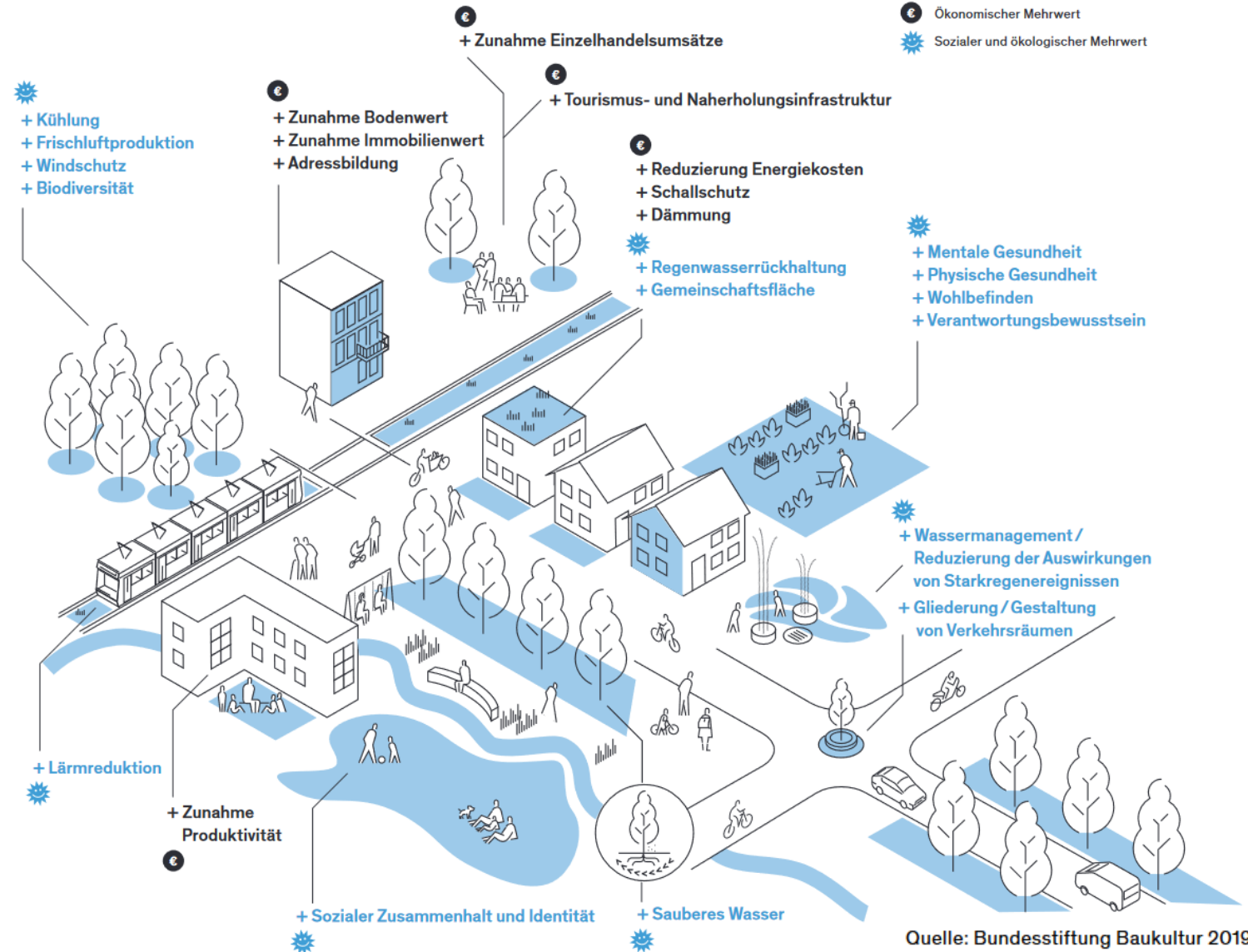
Doppelte Innenentwicklung – Mehrwert von Stadtgrün



Mainufer / Etwashausen



Repperndorfer Mühlbach / Alemannenstraße



Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2019; ARUP 2014