



Sachgebiet		Sachbearbeiter		Kontakt	
Sachgebiet 61		Frau Buck		09321/20-6101 bianca.buck@stadt-kitzingen.de	
Beratung		Datum	Behandlung		Zuständigkeit
Stadtrat		26.02.2026	öffentlich		Entscheidung

Betreff**Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen; hier Aufstellungsbeschluss****Anlagen:**

- Anlage 01 - Auszug Vergabeentscheid 19.05.2022
- Anlage 02 - Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
- Anlage 03 - Begründung
- Anlage 04 - Innenentwicklung
- Anlage 05 - Mobilität-Verkehr
- Anlage 06 - Soziale-Infrastruktur
- Anlage 07 - Freizeit-Sport
- Anlage 08 - Entwicklung-Dichte
- Anlage 09 - LP Zielkonzept
- Anlage 10 - LP Arten-Lebensräume
- Anlage 11 - LP Boden-Geologie
- Anlage 12 - LP Klima
- Anlage 13 - LP Landschaftsbild-Erholung
- Anlage 14 - LP Wasser

Vorschlag zum Beschluss:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans inkl. Landschaftsplan vorzunehmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 werden durchgeführt.

Sachverhalt:**1. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan****Flächennutzungsplan:**

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist als vorbereitender Bauleitplan ein zentrales Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung auf kommunaler Ebene. Er bildet das gesamte Stadtgebiet ab und stellt die angestrebte städtebauliche Entwicklung für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren dar.

Der FNP legt die Art der beabsichtigten Bodennutzung in den Grundzügen fest und dient als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitpläne). Im FNP werden sowohl bestehende als auch geplante Nutzungen dargestellt. Dazu zählen unter anderem

Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Hauptverkehrsstraßen sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Auch übergeordnete Strukturen wie Grünzüge oder Versorgungsinfrastrukturen werden berücksichtigt. Für die Behörde ist der FNP bindend, gegenüber Dritten entfaltet er jedoch keine Rechtswirkung. Baurecht für einzelne Grundstücke kann somit aus dem FNP nicht abgeleitet werden.

Der Landschaftsplan:

Die Landschaftsplanung erbringt, im Rahmen der Bauleitplanung, durch eine problemorientierte Bestandsaufnahme von Naturhaushalt und Landschaftsstruktur sowie einer ökologischen und gestalterischen Bewertung von Wirkungen und Abhängigkeiten wichtige Entscheidungsgrundlagen für die weitere Entwicklung des Stadtgebiets. Der Landschaftsplan (LP) beinhaltet u. a.: allgemeine Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe, Maßnahmen des Artenschutzes, Aufbau und Erhalt eines Biotopverbundsystems, Erholung in der freien Natur und der Gewässerunterhaltung u.a. (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG).

Der Landschaftsplan bildet damit die Grundlage für eine umweltgerechte Entwicklung der Kommune. Er ermöglicht der Stadt Kitzingen eine sachgerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange einschließlich divergierender Nutzungsansprüche. Eine ordnungsgemäße Abwägung der Belange von Natur und Landschaft ist ohne Landschaftsplan kaum leistbar. Damit trägt der Landschaftsplan wesentlich zur Planungssicherheit bei. Integriert in den Flächennutzungsplan, ist der Landschaftsplan eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Stadt Kitzingen.

2. Anlass und Verfahren:

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt wurde im Zeitraum von 2003 bis 2005 erarbeitet und trat im Jahr 2006 in Kraft. Der zugrundeliegende Planungshorizont reichte seinerzeit bis zum Jahr 2020. Im Jahr 2015 erfolgte eine Digitalisierung der Flächennutzungsplandarstellung. Seit Inkrafttreten wurde der Flächennutzungsplan in über 30 Änderungs- und Berichtigungsverfahren angepasst und fortgeschrieben. Die Darstellungen im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind in wesentlichen Teilen nicht mehr aktuell. Sie entsprechen weder den heutigen demografischen noch den ökonomischen und ökologischen Anforderungen. Damit bietet das bestehende Planwerk keine ausreichende Grundlage mehr für eine vorausschauende und zielgerichtete Steuerung der räumlichen Entwicklung in der Stadt.

Die damaligen Planungsannahmen gingen von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung aus und entsprechen damit nicht mehr den aktuellen tatsächlichen Entwicklungen. Entgegen diesen Prognosen ist die Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen und wird voraussichtlich weiter zunehmen. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen. Gleichzeitig besteht eine anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, die mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans nur noch eingeschränkt bedient werden kann. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zudem sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB insbesondere die Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Anforderungen des Umwelt- und Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (vgl. Anlage 2 – FNP) soll eine neue, integrierte Planungsgrundlage für einen Planungshorizont bis etwa 2035/2040 geschaffen werden. Dabei werden sowohl die gesamtstädtische Ebene als auch die spezifischen Entwicklungsbedarfe und potenziale der einzelnen Ortsteile in den Blick genommen. Ziel ist es eine nachhaltige und zukunftsorientierte vorbereitende Bauleitplanung zu entwickeln, die städtebauliche, wirtschaftliche, soziale sowie landschaftsplanerische Belange gleichermaßen berücksichtigt.

Gemäß § 11 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist eine Überprüfung und ggf. Fortschreibung von Landschaftsplänen alle zehn Jahre vorgesehen. Seit dem 01.03.2022 ist diese gesetzliche Verpflichtung ausdrücklich geregelt. Vor diesem Hintergrund ist auch die Fortschreibung

des Landschaftsplans der Stadt erforderlich. Die Aktualisierung erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Der fortgeschriebene Landschaftsplan bildet dabei den erforderlichen Beitrag zur vorbereitenden Bauleitplanung insbesondere im Hinblick auf die aktuellen Gegebenheiten von Natur und Landschaft sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Änderungen und neuen Festlegungen im Flächennutzungsplan.

Bei der Gesamtfortschreibung sind die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und deren Entwicklungsziele für die Stadt Kitzingen in die Planung zu übernehmen bzw. bei der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Diese werden in der Begründung des FNPs aufgeführt und erläutert, in welchem Rahmen diese bei den Planungszielen berücksichtigt werden (vgl. Anlage 3). Der Flächennutzungsplan bedarf nach dem Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Kitzingen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde i.S.d. § 6 Abs. 1 BauGB.

3. Bearbeitungsstand

Im Stadtrat am 19.05.2022 (vgl. Anlage 1) wurde beschlossen, die Durchführung der Planleistung des Flächennutzungsplans an das Büro TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt und zur Bearbeitung des Landschaftsplans das Büro arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner zu vergeben.

Auf Grundlage einer umfangreichen Datengrundlage und einer detaillierten Bestands- und Analysephase erarbeiteten die beauftragten Planungsbüros den Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse wurden am 28.02.2024 im Stadtentwicklungsbeirat vorgestellt. Zur Erarbeitung von Entwicklungszielen und möglichen Leitbildern sowie zur Diskussion offener Fragestellungen der städtischen Entwicklung fand am 07.06.2024 ein Workshop mit den Mitgliedern des Stadtentwicklungsbeirats statt.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsbeirats am 25.09.2024 wurden die Ergebnisse des Workshops präsentiert, das weitere Vorgehen abgestimmt und insbesondere die Potenzialflächenkarte für die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung intensiv diskutiert. Ergänzend wurde im Rahmen einer Scoping-Beteiligung eine Stellungnahme der Regierung von Unterfranken als zuständiger Genehmigungsbehörde zu den Planungsunterlagen eingeholt. Auf Basis dieser Stellungnahme sowie weiterer Abstimmungen im Stadtentwicklungsbeirat wurde der Flächenentwurf finalisiert. Dem Vorentwurf wurde am 21.05.2025 im Stadtentwicklungsbeirat mehrheitlich zugestimmt. Am 28.10.2025 wurde dem Stadtrat die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zur Beratung vorgelegt. Die Behandlung der Vorlage wurde zurückgestellt und zur weiteren inhaltlichen Befassung an den Stadtentwicklungsbeirat verwiesen.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde dem Stadtentwicklungsbeirat daraufhin am 21.01.2026 erneut vorgestellt. Aus dem Stadtentwicklungsbeirat liegt eine Zustimmung zum vorliegenden Entwurf vor. Gleichzeitig wurde festgelegt, den ausgearbeiteten Vorentwurf (vgl. Anlage 2) dem Stadtrat im Februar als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss vorzulegen.

Der Flächennutzungsplan wird durch weitere Fachpläne (u.a. Innenentwicklung, Mobilität, Klima) ergänzt, welche als Anlagen 4 bis 14 zur Verfügung stehen.

4. Weiteres Vorgehen

Die formale Aufstellung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um den Plan rechtlich wirksam auf den Weg zu bringen und das Planverfahren zu starten. Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.

Nach dem Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf der Grundlage der Stellungnahmen wird ein Entwurf erarbeitet, welcher dem Stadtrat möglichst noch in diesem Jahr zur Billigung vorgelegt werden soll.

