

Teil B



Stadt Kitzingen

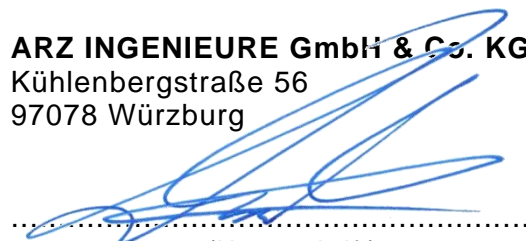
(Landkreis Kitzingen)

Begründung zur 60. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Kitzingen

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 18.09.2025
geändert: 23.04.2026
red. geändert:


.....
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7,
97080 Würzburg

INHALTSVERZEICHNIS

A)	Anlass und Zweck der Planung	3
B)	Stand der Bauleitplanung	5
C)	Bestandsanalyse	6
	1. Lage im Raum	6
	2. Demographie	7
	3. Bedarf	8
	4. Natur und Landschaft	9
	5. Siedlungsstruktur	10
	5.1 Allgemein	10
	5.2 Infrastruktur	10
D)	Planung	11
	1. Ausgangsüberlegungen	11
	2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	13
	3. Siedlungsentwicklung	13
	4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
	5. Neuausweisung	15
E)	Durchführung des Verfahrens	16
	1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	16
	2. Aufstellungsbeschluss	16
	3. Beteiligung der Bürger	16
	4. Auslegung	17
	5. Feststellungsbeschluss	17
	6. Genehmigungsvermerk	17
	7. Bekanntmachung der Genehmigung	18
	8. Unterrichtung	18
	Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange	19

A) Anlass und Zweck der Planung

Für die Stadt Kitzingen besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 15.03.2004. Dieser wurde durch zahlreiche Änderungen fortgeschrieben.

Im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Kitzingen in Zusammenarbeit mit einem Investor ein als Flächen für die Landwirtschaft dargestelltes Areal als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO darzustellen.

In der aktuell rechtskräftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes sind alle für die Entwicklung der Stadt maßgeblichen Prognosen und Nachweise im Rahmen einer Raum- und Strukturanalyse geführt worden. An den Zielsetzungen der damaligen Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Im Zuge der geplanten 60. Änderung beabsichtigt die Stadt Kitzingen in Zusammenarbeit mit der Investorin ROSBO GmbH eine Fläche für großflächigen Einzelhandel und Gastronomie umzusetzen. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist es erforderlich, die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen anzupassen.

Ziel der 60. Flächennutzungsplanänderung ist es, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Im Zuge der 60. Änderung des Flächennutzungsplans findet parallel die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" statt.

Der Geltungsbereich der 60. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummern 5277/3, 5283/1, 5276/2, 6787/3, sowie Teilflächen der Flurnummer 5271, 5277/2, 5419/45, 5419/46 der Gemarkung Kitzingen.

Die Gesamtfläche der Änderung beträgt ca. 1,12 ha.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an Flächen für die Landwirtschaft an, wobei im Westen das Gewächshaus eine Gärtnerei anliegt. Im Osten grenzen bestehende gewerbliche Bauflächen bzw. Mischflächen an. Im Süden liegt die Staatstraße 2272 „Nordtangente“ an. Weiterführend befindet sich hier eine Bahnbrache, die sich aktuell in der Umwandlung zu einem urbanen Quartier bzw. einem gemischten Quartier befindet. Entsprechende Erschließungsbauarbeiten haben bereits begonnen.

Die vorliegende 60. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur den relevanten Planausschnitt aus dem gesamten Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen.

B) Stand der Bauleitplanung

Innerhalb des Stadtgebietes besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriff in die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen ist.

C) Bestandsanalyse

1. Lage im Raum

Die Stadt Kitzingen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern. Laut Raumstrukturkarte ist Kitzingen ein Mittelzentrum.

Kitzingen liegt nordöstlich des nächsten Mittelzentrums Ochsenfurt (die Entfernung nach Ochsenfurt beträgt ca. 15 km), südlich des Mittelzentrums Volkach (die Entfernung nach Volkach beträgt ca. 17 km) und südöstlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 20 km).

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 8 gut und schnell erreichbar.

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Kitzingen/Schwarzach ca. 6 km. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 7 Fulda - Würzburg beträgt über die Anschlussstelle Kitzingen ca. 6 km.

Die nächste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinienverbindung oder die Bahnhaltestelle der Deutschen Bahn.

2. Demographie

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kitzingen (gemäß Statistik kommunal 2021 und Demographie-Spiegel für Bayern, vom Bayerischen Landesamt für Statistik):

2012	20.405 Einwohner
2013	20.449 Einwohner
2014	20.474 Einwohner
2015	20.756 Einwohner
2016	20.892 Einwohner
2017	21.346 Einwohner
2018	21.704 Einwohner
2019	21.940 Einwohner
2020	22.100 Einwohner
2021	22.141 Einwohner
2022	22.200 Einwohner (Prognose)
2023	22.300 Einwohner (Prognose)
2024	22.300 Einwohner (Prognose)

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Landkreis Kitzingen bis ins Jahr 2042 einen Bevölkerungszuwachs um rund 3,5 %.



Bayerisches Landesamt für Statistik

3. Bedarf

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen sowie die parallel geführte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" wird aufgrund eines konkreten Erschließungswunsches eines Investors erforderlich.

Hinsichtlich der Planung und Umsetzung befindet sich der Investor bereits seit geraumer Zeit in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen. Im Rahmen der geplanten Maßnahme soll eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Baufläche stattfinden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ist die Änderung einer als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gastronomie“ erforderlich.

4. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wird überwiegend ackerbaulich genutzt.
Er berührt keine als Biotop oder Naturschutzgebiet kartierten Flächen.

Die am südlichen Rand des Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Straßenbegleitgrün) sollen weitgehend erhalten werden.

Die durch die Maßnahme resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie außerhalb des Geltungsbereiches mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Der diesbezügliche Umweltbericht liegt als eigenständiges Dokument des Landschaftsarchitekten Martin Beil, Würzburg in der Fassung vom 18.09.2025 vor und ist Bestandteil der 60. Flächennutzungsplanänderung. Alle weiteren Informationen und Ausführungen sind in diesem Dokument wiedergegeben

5. Siedlungsstruktur

5.1 Allgemein

Die Siedlungsstruktur wird durch die 60. Änderung insoweit beeinflusst, dass anstelle der bislang vorgesehenen Flächen für die Landwirtschaft nunmehr Sondergebietsflächen gemäß § 11 BauNVO dargestellt werden.

5.2 Infrastruktur

Das geplante Sondergebiet liegt im Nord der Ortslage Kitzingen.

Die Ortslage Kitzingen besitzt eine Eigenwasserversorgung. Das geplante Vorhaben kann konfliktfrei an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Wasserversorgung angebunden werden.

Die Stadt ist ordnungsgemäß an das Klärwerk Kitzingen angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Kitzingen.

Die Anbindung des Projektareals erfolgt über die bestehende örtliche Straße „Lochweg“ die das Gebiet über die Staatsstraße St 2272 „Nordtangente“ an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Hierzu ist der Umbau des vorhandenen Knotenpunktes St 2272 / Lochweg mit einer Lichtsignalanlage vorgesehen.

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

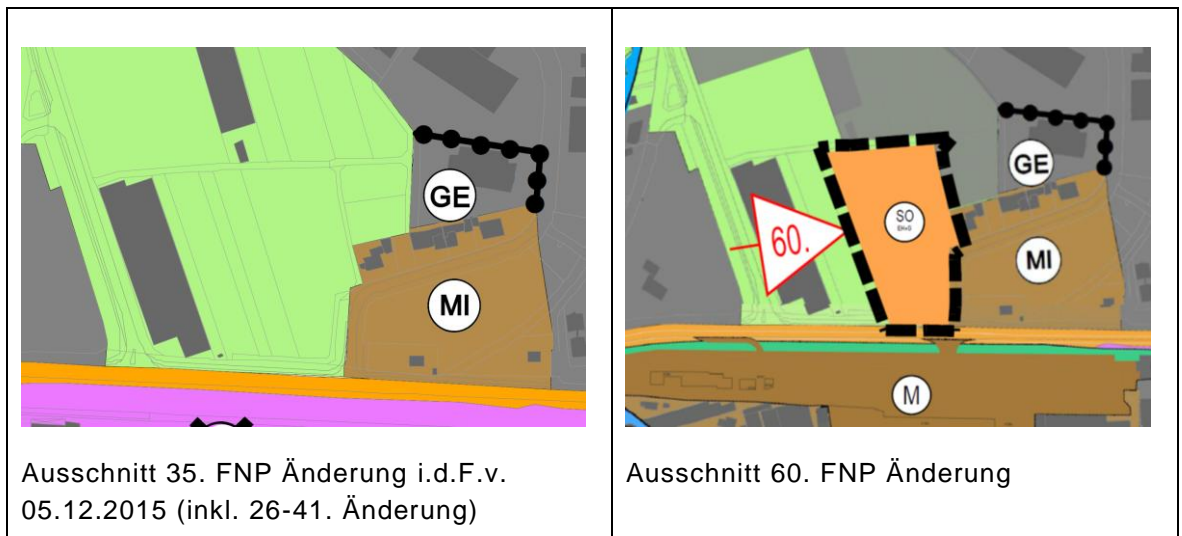
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die erforderlichen Maßnahmen auf die Anlagen der Telekommunikationsunternehmen abzustimmen, dass die Aufwendungen der Betreiber bei der Ausführung möglichst gering gehalten werden.

D) Planung

1. Ausgangsüberlegungen

Die Darstellung des sonstigen Sondergebiets begründet sich im Wesentlichen auf die Initiative der Stadt Kitzingen in Zusammenarbeit mit der ROSBO GmbH ortsnah Flächen zu schaffen zu wollen.

Die in der vorliegenden 60. Änderung des Flächennutzungsplanes umgewidmete Fläche für ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO war bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hierbei handelt es sich um gefangene Grünflächen die bereits allseitig durch Gewerbliche Nutzungen bzw. Wohnnutzungen umschlossen sind.



Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ ist es erforderlich, den rechtskräftigen Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen anzupassen.

Ziel ist die Schaffung von Flächen für großflächigen Einzelhandel und Gastronomie. Die Zulässigkeit der Nutzungen wird auf Ebene der parallellaufenden Bebauungsplanänderung detaillierter beschrieben und festgesetzt.

Dabei werden die wesentlichen Grundzüge des derzeit gültigen Flächennutzungsplans weiterhin beibehalten.

Bei dem geplanten Geltungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftliche Restfläche, die bereits von anderen gewerblichen bzw. mit Misch- und Wohnnutzung belegten Flächen umgeben ist.

Hinsichtlich der Art der Nutzung bietet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet grundsätzlich flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten als die normativ weitergehend vorgezeichneten Flächen für Gewerbe, da mehr Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung der Fläche bestehen. Hierbei ist insbesondere der geplante großflächige Einzelhandel und Gastronomie relevant, da dieser in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO nicht zulässig ist.

2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.06.2023) sowie im Regionalplan Würzburg (Stand 27.10.2023) liegt die Stadt Kitzingen als ein Mittelzentrum in einer Kreisregion des Regionalzentrums Würzburg im ländlichen Teilraum, „dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Kitzingen ist von der Änderung im Flächennutzungsplan insofern betroffen, dass die landwirtschaftliche Fläche umgewandelt wird und somit ein sonstiges Sondergebiet entsteht, welches von bestehenden Gewerbe- und Mischgebieten umgrenzt ist.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Vorhabensträger hat das Planungsgebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Wasserwirtschaftliche Belange

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planänderung nicht tangiert.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb festgesetzter

Überschwemmungsgebiete jedoch innerhalb der Hochwassergefahrenfläche des Main für ein HQ₁₀₀. Hieraus resultierende Anforderungen sind im Rahmen des im Parallelverfahren geführten Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen. Art und Umfang ggf. erforderlicher Ausgleichsflächen ist mit diesen festzulegen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht, wie z. B. Biotope, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden von der Planänderung nicht berührt.

5. Neuausweisung

Der geplante Umgriff wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO dargestellt.

Erweiterungsfläche	Sondergebiet	Gesamtgröße:	SO 1,12 ha
Flur-Nr.:	5277/3, 5283/1, 5276/2, 6787/3, sowie Teilflächen der Flurnummer 5271, 5277/2, 5419/45, 5419/46 der Gemarkung Kitzingen		
Aktuelle Nutzung:	Flächen für die Landwirtschaft		
Angrenzende Nutzungen:	Gewerbegebiete, Mischgebiete, Flächen für die Landwirtschaft		
Bisherige Ausweisung im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft		
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	ca. 2		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>	
Sondergebietsfläche, Erschließung vorhanden		Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>		<u>Ausgleich:</u>	
Versiegelung von Ackerland Umnutzung bereits versiegelter Flächen, geringfügiger Verlust von Flächen mit Gehölzbestand (Straßenbegleitgrün)		Ca. 0,2085 ha	Externe Ausgleichsfläche – Fl.Nr. 4933 (Gmkg. Kitzingen)

E) Durchführung des Verfahrens

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Kitzingen hat in der Sitzung am 24.03.2025 die Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am **17.10.2025** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund waren die Unterlagen zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.09.2025 in der Zeit vom **17.10.2025** bis **21.11.2025** auf der Internetseite der Stadt Kitzingen sowie über die Verknüpfung des Zentralen Landesportals Bayern einsehbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen in den Räumen der Stadt Kitzingen, Stadtbauamt, Schulhof 2, 97318 Kitzingen, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom **17.10.2025** in der Zeit vom **17.10.2025** bis **21.11.2025**.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat im Anschluss bewertet und abgewogen.

4. Auslegung

Entwurf und Begründung der 60. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **23.04.2026** waren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ auf der Internetseite der Stadt Kitzingen sowie über die Verknüpfung des Zentralen Landesportal Bayern einsehbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen in den Amtsräumen der Stadt Kitzingen öffentlich einzusehen.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat im Anschluss bewertet und abgewogen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom _____._____.

5. Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom _____._____ die 60. Änderung des Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt.

6. Genehmigungsvermerk

Die Regierung von Unterfranken hat mit Bescheid vom _____._____ die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____._____, red. geändert _____._____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 60. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____._____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

8. Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften und Normen, o. ä. auf die im Bauleitplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Stadt Kitzingen auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen, den

.....
Stefan Güntner, Oberbürgermeister

Anlage 1:

Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
6	Bayernwerk Netz GmbH
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
10	DB Services Immobilien GmbH, NL München
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PT1
12	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
13	Fernwasserversorgung Franken
14	Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Herrn Stadtbrandinspektor Gimperlein
15	Gasversorgung Unterfranken GmbH
16	Handwerkskammer für Unterfranken
17	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
18	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)
19	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen)
20	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
21	N-Energie
22	PLEdoc GmbH
23	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
24	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
25	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
26	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg
27	Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3
28	Stadtheimatpfleger, Dr. Harald Knobling
29	Vodafone Kabel Deutschland
30	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
31	Bayer. Landesamt für Umwelt
32	BIL ABFRAGE

Nachbargemeinden	
33	Gemeinde Großlangheim
34	Gemeinde Schwarzach, Gemeinde Hörblach
35	Stadt Dettelbach
36	Stadt Mainbernheim
37	Stadt Ochsenfurt
38	VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
39	VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
40	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
41	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
42	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
43	VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
44	VG Marktbreit, Stadt Marktsteft
NUR FNP	
45	Deutscher Alpenverein e.V.
46	Landesfischereiverband Bayern e.V.
47	Landesjagdverband Bayern e.V.
48	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.
49	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
50	Verein zum Schutz der Bergwelt
51	Wanderverband Bayern
52	Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern