



Stadt Iphofen

Lkr. Kitzingen

Flächennutzungsplan, 13. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

Endfassung vom 13.04.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Planungsträger: Stadt Iphofen
vertreten durch
den ersten Bürgermeister Dieter Lenzer

Marktplatz 26
97346 Iphofen

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner ByAK

Hermann Klar
M. Eng. Stadtplanung

Planstand Endfassung vom 13.04.2026

Nürnberg, 13.04.2026
TB | MARKERT

Iphofen,
Stadt Iphofen

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Dieter Lenzer
1. Bürgermeister

A	Einleitung	6
B	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
B.1	Verwaltungsraum	6
B.2	Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme	6
B.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
B.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	7
B.3.2	Regionalplan Region Würzburg	8
B.3.3	Regionales Trenngrün	11
B.4	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Iphofen	11
B.5	Flächennutzungsplanänderungen	12
B.6	Bebauungspläne im Stadtgebiet seit 1964	13
B.7	Weitere gemeindliche Satzungen	14
B.7.1	Ortsteil Iphofen	15
B.7.2	Ortsteil Mönchsondheim	16
B.7.3	Ortsteil Birklingen	17
B.7.4	Ortsteil Nenzenheim	18
B.7.5	Ortsteil Dornheim	19
B.7.6	Ortsteil Hellmitzheim	20
B.7.7	Ortsteil Possenheim	21
B.8	Denkmäler	22
B.9	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts	22
B.9.1	Natura 2000-Gebiete	22
B.9.2	Landschaftsschutzgebiete	22
B.9.3	Sonstige Schutzgebiete oder -objekte	23
B.10	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	23
B.10.1	Wasserschutzgebiete	23
B.10.2	Überschwemmungsgebiete	23
B.11	Altlasten und Geotope	23
B.11.1	Altlasten	23
B.11.2	Geotope	23
B.12	Waldfunktionsplan	23
B.13	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	24
B.13.1	Schwerpunktgebiete des Naturschutzes	24
B.13.2	Weitere für das Gemeindegebiet zutreffende Ziele und Maßnahmen	26
B.14	Siedlung	27
B.15	Landwirtschaft	27
B.16	Forstwirtschaft	28
B.17	Wasserwirtschaft	28
B.18	Freizeit und Erholung	28
B.18.1	Freizeitanlagen	29
B.18.2	Sportanlagen	29

B.18.3	Spiel- und Bolzplätze	29
B.18.4	Grillplätze	29
B.18.5	Friedhöfe	29
B.19	Geschichte	29
B.20	Geologie und Lage im Naturraum	30
B.20.1	Geologie	30
B.20.2	Lage im Naturraum	31
B.21	Bevölkerungsentwicklung	31
B.21.1	Entwicklung der Einwohnerzahlen	31
B.21.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	33
B.21.3	Bevölkerungsbewegung	33
B.21.4	Bevölkerungszusammensetzung	34
B.22	Baulandbedarfsnachweis	35
C	Änderungen des Flächennutzungsplans	37
D	Umweltbericht	51
D.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes	51
D.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	52
D.2.1	Ziele aus Fachgesetzen	52
D.2.2	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	53
D.2.3	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	53
D.2.4	Gewässerentwicklungspläne	53
D.2.5	Hochwasserschutzkonzepte	53
D.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	53
D.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet	53
D.3.1	Fläche	53
D.3.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	53
D.3.3	Boden	55
D.3.4	Wasser	56
D.3.5	Klima/Luft	56
D.3.6	Landschaft	56
D.3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	56
D.3.8	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	57
D.3.9	Wechselwirkungen	57
D.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	57
D.4.1	Änderungsflächen	57
D.4.2	Belange des technischen Umweltschutzes	65
D.5	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	65
D.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	66
D.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	66

D.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	67
D.8	Zusätzliche Angaben	67
D.8.1	Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	67
D.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	67
D.9	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	67
D.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	67
D.11	Referenzliste mit Quellen	67
E	Rechtsgrundlagen	69
F	Verzeichnis der Anhänge	69

A Einleitung

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iphofen wurde 2006 durch das Landratsamt Kitzingen genehmigt (rechtskräftig seit dem 08.05.2006) und seitdem mehrmals geändert. Die letzte Änderung (12. Änderung) wurde im Jahr 2018 eingeleitet.

Der Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen liegt nicht in einer zusammengefassten Planzeichnung vor. Punktuelle Änderungen sind teils nur in analoger Form verfügbar. Insgesamt entspricht das Planwerk nicht den Anforderungen an die INSPIRE-konforme Bereitstellung von Bauleitplänen im Internet.

Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 16.09.2015 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit seinen bisherigen Änderungen in einem Planwerk zu konsolidieren. Im Zuge der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan weiterhin für Bereiche beschlossener Innenbereichssatzungen sowie für Bebauungspläne der Innenentwicklung angepasst.

Der Flächennutzungsplan erfährt weitere punktuelle Änderungen, z. B. in Anpassung an das beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept. Zudem werden die nachrichtlichen Übernahmen aktualisiert und laufende Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Der rechtsgültige Landschaftsplan (4.Änderung- 2016) wird unverändert übernommen.

B Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

B.1 Verwaltungsraum

Die Stadt Iphofen befindet sich im Süden des unterfränkischen Landkreises Kitzingen und gehört damit zur Planungsregion Würzburg. Der Landkreis selbst gehört sowohl zur Metropolregion Nürnberg als auch zur Metropolregion Mainfranken. Die Entfernung zum Mittelzentrum Kitzingen beträgt ca. 7,5 km.

An Iphofen angrenzend liegen, im Norden beginnend im Uhrzeigersinn, die Gemeinden Castell, Oberscheinfeld, Markt Bibart, Markt Einersheim, Sugenheim, Willanzheim, Mainbernheim, Rödelsee und Wiesenbronn. Zusätzlich grenzt die Stadt im Süden an den Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim.

B.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

Iphofen liegt direkt an der B 8, die von Nordwest nach Südosten verläuft und eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca. 6.500 Fahrzeugen pro Tag aufweist. Im Nordwesten verbindet die B 8 Iphofen mit der Kreisstadt Kitzingen. Weiter in Richtung Biebelried ist eine direkte Anbindung an das ca. 15,5 km entfernte Biebelrieder Kreuz und damit zur A 3 und A7, wo jeweils eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von mehr als 25.000 Fahrzeugen pro Tag zu erwarten sind. Im Osten verbindet die B 8 Iphofen mit der angrenzenden Gemeinde Markt Einersheim und führt weiter bis zur Gemeinde Markt Bibart.

Der etwa 1 km vom Stadtzentrum entfernte Bahnhof verbindet Iphofen in nordwestlicher Richtung mit Würzburg und südöstlicher Richtung mit Nürnberg

B.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 (Nr. 2) festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

B.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

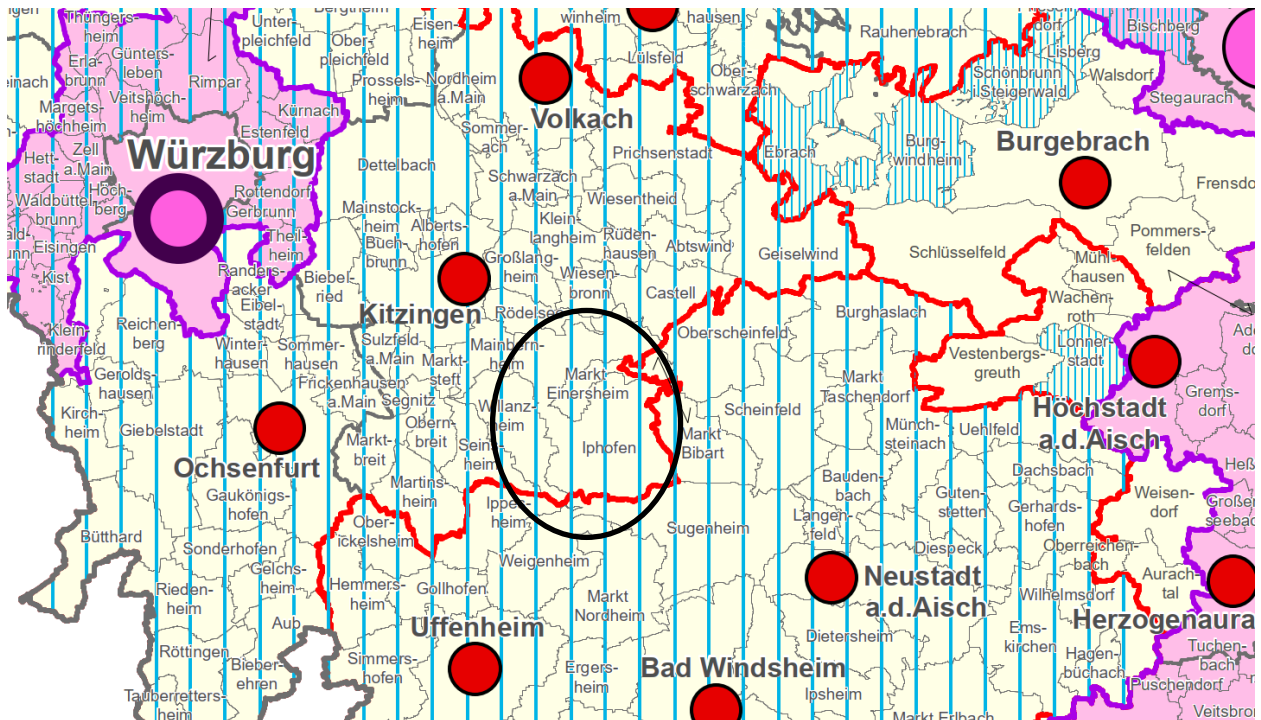


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet als Teil des allgemeinen ländlichen Raumes dargestellt. Ebenfalls ist die Kreisregion mit einem besonderen Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Aufstellung des Flächennutzungsplans einschlägig:

- Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (LEP 2.1.6, Grundsatz)
- Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden. (LEP 2.2.1, Grundsatz)
- Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, [...], soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (LEP 2.2.4, Ziel)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infra-struktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (LEP, 2.2.5, Grundsatz)
- 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. (LEP, 3.1.1, Grundsatz)

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP, 3.1.1 Grundsatz)
- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (LEP, 3.1.3, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP, 3.2, Ziel)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP, 3.3, Grundsatz)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP, 3.3, Ziel)

B.3.2 Regionalplan Region Würzburg

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Die Stadt Iphofen gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Würzburg (Nr. 2) und ist im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen. Würzburg ist das nächstgelegene Regionalzentrum und liegt ca. 26 km in nordöstlicher Richtung entfernt.

Kategorisiert wird die Stadt Iphofen als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

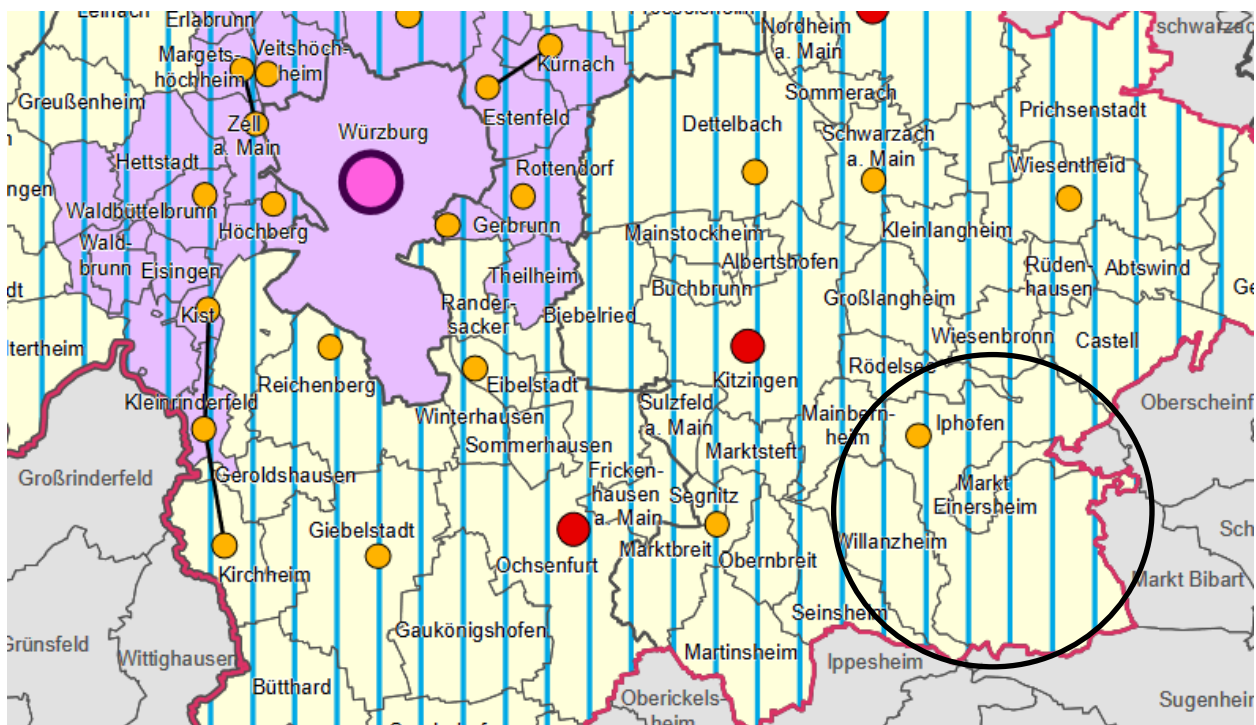


Abbildung 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Würzburg (Stand 27.10.2023)

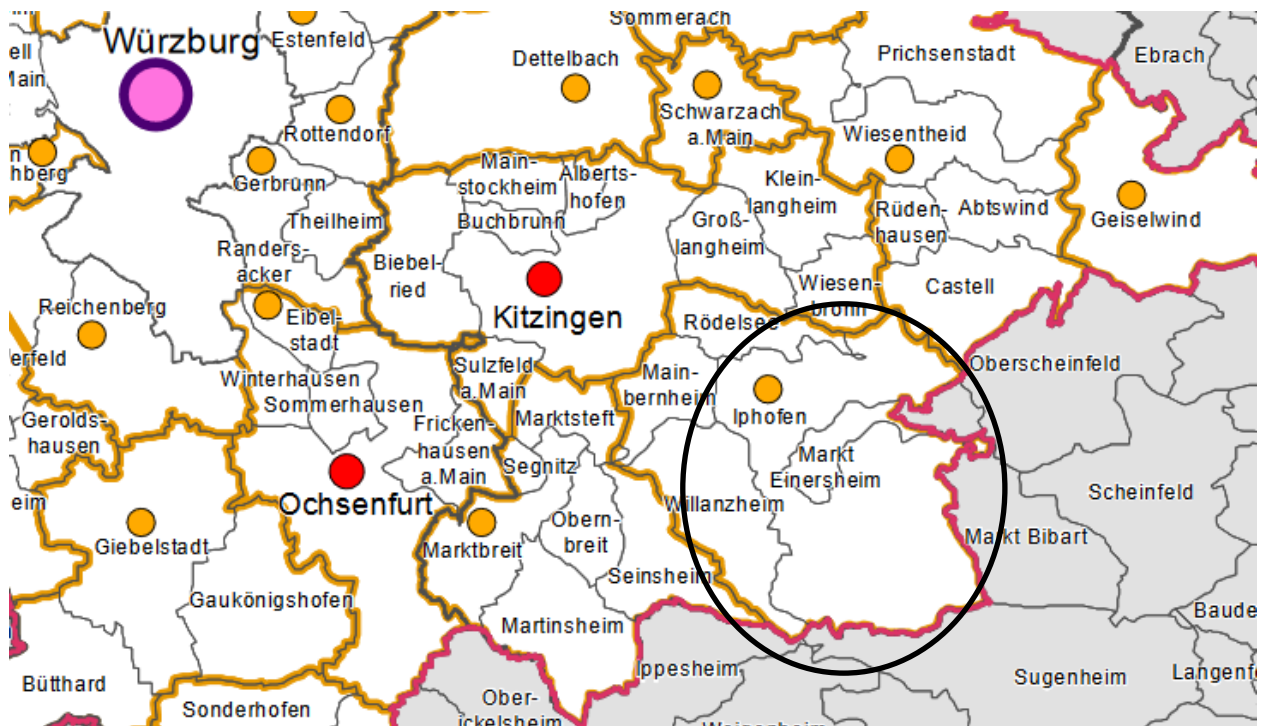


Abbildung 3: Ausschnitt Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ (Stand 03.02.2023)¹

Betroffene Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplan Region Würzburg (Nr.2):

- Zwischen den Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen sollen ausreichende Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung (regionale Grünzüge und Trenngrün) erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden. [...] Die Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung sollen im Bereich der dicht besiedelten Gebiete zusammenhängende Freizonen bilden mit den Aufgaben,
 - den Siedlungsbereich des Verdichtungsraumes und der unmittelbar angrenzenden Zone des ländlichen Raumes zu gliedern und somit Ordnungsfunktionen zu erfüllen,
 - Freiflächenausgleich zu bieten,
 - der Luftverbesserung und Lufterneuerung zu dienen,
 - Erholungsflächen bereitzustellen.

In den Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung sollen Vorhaben zulässig sein, die die Erfüllung dieser Aufgaben nicht beeinträchtigen. [...] Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden. (B I, 3.1, Grundsatz)

- Im südlichen und östlichen Teil der Region soll eine günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden. (B II, 1.2, Ziel)
- Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden in der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (B II, 1.7, Ziel)
- Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden. (B II, 2.3, Ziel)
- Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist [...] auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. [...] Dabei sind die vorherrschenden

¹ Regionalplan Region Würzburg (2), Regionaler Planungsverband Würzburg

Stadt Iphofen, Flächennutzungsplan, 13. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

Endfassung vom 13.04.2026

Windrichtungen besonders in den Tallagen zu berücksichtigen. Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender Industrie - und Gewerbebebauung sind zu prüfen. Daneben ist auf einer Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hinzuwirken. Eine breite Streuung von Branchen und eine günstige Mischung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen ist anzustreben. (B II, 4.1, Grundsatz)

- Die bereits angelaufenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Freistaats Bayern sollen fortgeführt werden. (B II, 5.1, Ziel)
- Siedlungseinheiten mit historisch gewachsenen und landschaftsprägenden Siedlungsbildern sollen auch im ländlichen Raum in ihrer Substanz erhalten und in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur gesichert werden. Dies gilt insbesondere für die Erhaltung der landschaftstypischen Ortsbilder der Weindörfer im Maintal und am Rande des Steigerwaldes. Einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten soll entgegengewirkt werden. (B II, 6.1, Ziel)
- Die historisch wertvollen Ortskerne der Region sollen als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden. Die städtebauliche Struktur der Altstadtquartiere und Altortbereiche soll in ihrer Maßstäblichkeit gesichert werden. [...] (B II, 6.2, Ziel)
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen. (B II, 6.5, Grundsatz)
- An verkehrsgünstigen Standorten sollen auch die Voraussetzungen für die Aus- und Ansiedlung von Großhandelsbetrieben geschaffen werden. (B IV, 2.4.5, Ziel)
- Es ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern. [...] (B IV, 2.5.1, Grundsatz)
- Das kulturelle Angebot der Region soll verstärkt der Entwicklung des Tourismus nutzbar gemacht werden. (B IV, 2.5.5, Ziel)
- Das Netz der Wanderwege in der Region soll in seinem Bestand erhalten, geordnet und dem Bedarf entsprechend erweitert werden. Dabei soll im Hinblick auf die gestiegenen Ansprüche einer modernen Tourismus- und Naherholungsregion ein einheitliches Wegweisungssystem ähnlich dem Radwegenetz entwickelt werden. (B IV, 2.5.6, Ziel)
- Das überregionale Radwegenetz – eingebunden in das „Bayernnetz für Radler“ – ist in der Region zu sichern und dem Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln. (B IV, 2.5.7, Grundsatz).

B.3.3 Regionales Trenngrün

In den Regionalplänen können von den Regionalen Planungsverbänden geeignete Freiflächen als Trenngrün festgelegt werden, um aufeinander zuwachsende Siedlungsgebiete und bandartige Siedlungsstrukturen zu ordnen und zu verhindern (s. B I, 3.1, Grundsatz).

Im Stadtgebiet ist westlich der Altstadt zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen ein regionales Trenngrün (groß) ausgewiesen.



Abbildung 4: Regionales Trenngrün im Stadtgebiet Iphofen (Bayernatlas, 2026)

B.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Iphofen

Die Altstadt von Iphofen hat durch ihre Stadtsanierung und -entwicklung innerhalb der letzten 40 Jahre, eine beispielgebende Qualität bei der Gestaltung der Gebäude und öffentlichen Räume erreicht. Mit dem übergeordneten Ziel, die Altstadt als Wohnstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln, wurde infolgedessen eine Vielzahl an Gebäuden saniert oder neu gebaut. Das hierbei entstandene hohe Gestaltungsniveau muss auch für die Zukunft beibehalten werden. Bisherige Erfolge gilt es zu sichern und noch sanierungs- und pflegebedürftige Bereiche sind zu fördern. Insbesondere stehen vier Standorte im Süden und zwei Bereiche im Osten der Altstadt im Fokus. Ebenso sind die eingeführten Möglichkeiten der Gestaltungssatzung fortzuführen.

Um dieses Ziel zu verfolgen hat die Stadt Gestaltungssatzungen für die Ortsteile erlassen. Diese werden in Punkt B.7 aufgeführt.

Mit Beschluss zur Aufstellung des ISEK 2015 wurde die Fortführung der Planung festgelegt. Die Schwerpunkte liegen zum einen in der Fortsetzung der Arbeit in der Altstadt und zum anderen in den Kanten und Randbereichen außerhalb der Altstadt. Die Randbereiche sind in ihrer baulichen Struktur sowie Nutzungsstruktur zu festigen und mit der Altstadt zu vernetzen. Für die nächsten 20 Jahre ist zusätzlich der Fokus auf den noch sehr entwicklungsfähigen Süden der Stadt Iphofen zu setzen.

Für eine zielorientierte Stadtsanierung wurden innerhalb des ISEK folgende Leitsätze formuliert:

- Fortsetzung der Pflege und Sanierung der Altstadt: Gebäude und Freiräume
- Weitere Entwicklung der Altstadt als lebendiger Wohnort und Wirtschaftsstandort
- Erhalt der direkten Verbindung zwischen Kulturlandschaft und Altstadt (Freihaltezone)
- Innen- vor Außenentwicklung
- Räumliche Entwicklung entlang der vier Strahlen, insbesondere im Süden

- Festigen der Ränder der Kernstadt zur Stärkung des Stadtbildes
- Vorrangige Entwicklung der acht Schwerpunktgebiete in der Altstadt
- Weitere Stärkung von Bau- und Weinkultur als Standortfaktoren für den Tourismus

Zur Umsetzung dieser Leitsätze wurde ein Katalog mit über 40 Maßnahmen aufgestellt. Unterteilt wurden diese in die Bereiche:

- Stadtstruktur und Gebäude
- Öffentliche Räume und Freiräume
- Wohnen
- Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Tourismus
- Wegeverbindungen und Verkehr
- Energienutzungsplan

B.5 Flächennutzungsplanänderungen

Der gültige Flächennutzungsplan (4. Änderung) aus dem Jahr 2006 mit den nachfolgend beschriebenen Änderungen dient als Datengrundlage für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit 2010 rechtsverbindlich und beinhaltete die Umwidmung einer Misch- und Grünfläche im Süden des Stadtzentrums, die direkt an der B8 liegt, zu einer Misch- und Sonderbaufläche mit der Nutzungszuweisung für Einzelhandel.

Innerhalb der 6. Änderung wurde eine Grünfläche im Nordosten des Stadtzentrums, an der Straße Mühlenweg, zu einer Wohnbaufläche umgewandelt. Diese Änderung ist seit 2011 verbindlich.

Die 7. Änderung erfolgte im Nordwesten des Stadtteils Hellmitzheim und ist 2012 rechtsverbindlich. Die dort landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden in ein Sondergebiet mit der Nutzungszuweisung Photovoltaik umgewandelt.

Noch im selben Jahr wurde innerhalb der 8. Änderung ein weiteres Sondergebiet für Photovoltaik auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen. Diese Fläche liegt im Nordosten von Hellmitzheim.

Die 9. Änderung bezog sich auf die geplante Umwidmung eines Sondergebiets für Windkraftanlagen. Diese wurde jedoch nie rechtsverbindlich.

Mit der 10. Änderung wurde südwestlich von Iphofen nahe den Bahnlinien, ein Sondergebiet mit der Nutzungszuweisung Lager- und Umschlagsfläche auf einer ehemaligen Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Außerdem wurde an der B 8 ein Sondergebiet mit der Nutzung Lebensmittelmarkt ausgewiesen. Rechtsverbindlich ist die Änderung seit 2014.

Innerhalb der 11. Änderung wird ein weiteres Sondergebiet für Photovoltaik auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen. Diese Fläche liegt östlich des Ortsteils Hellmitzheim und grenzt direkt an die Bahnstrecke an.

Die 12. Änderung betrifft ebenfalls die Ausweisung eines Sondergebiets für Photovoltaik auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Verfahren wurde jedoch zugunsten einer Vorrangfläche für die Rohstoffgewinnung eingestellt.

Die 13. Änderung enthält eine Vielzahl an unterschiedlichen Änderungen und nachrichtliche Übernahmen. Dazu zählen:

- Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden von Iphofen an der Weinbergstraße zu einem Sondergebiet mit der Nutzungszuweisung als Wohnmobilstellplatz.
- Ebenso im Norden von Iphofen auf der östlichen Seite der Weinbergstraße sollen Flächen für die Landwirtschaft und Rebflächen in eine Wohnfläche umgewandelt werden.

- Die nachrichtliche Übernahme der 6. Änderung in die zeichnerische Darstellung.
- Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen am nordöstlichen Ortsrand zu Wohnfläche und öffentlicher Grünfläche (Retentionsraum).
- Die nachrichtliche Übernahme der 10. Änderung in die zeichnerische Darstellung.
- Umbau der Kreuzung B 8/ KT 19 zu einem Kreisverkehr und damit der barrierefreie Ausbau des Bahnhofs südwestlich des Stadtzentrums.
- Die Erweiterung des Gewerbegebiets südlich vom Hauptbahnhof und damit auch die Anpassung der Verkehrserschließung durch die Alte Reichsstraße. Die bisher nur als Gewerbegebiet und für Landwirtschaft genutzten Flächen werden nun teilweise zu Industriegebieten umgewandelt.
- Zur Erweiterung des Mischgebiets werden die Landwirtschaftsflächen und die Freihaltezone südlich vom Stadtzentrum zu einem Mischgebiet umgenutzt.
- Umwidmung der Flächen aus der 5. Änderung in ein Sondergebiet mit der Nutzungszuweisung Einzelhandel, Gewerbegebiet, Ausgleichsflächen und Öffentliche Grünfläche.
- Die Erweiterung des Mischgebiets an der Einersheimer Straße im Südosten vom Stadtzentrum durch die Umwidmung von landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Die Verlegung der Gemeindeverbindungsstraße Iphofen – Markt Einersheim beim Anschluss an die B 8 und damit Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Verkehrsflächen.
- Umnutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 4702 Gemarkung Iphofen an der Grenze zu Markt Einersheim und an der Straße Am Landturm von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet.
- Auf der westlichen Seite der Straße Am Landturm wurde das Gebiet Einersheimer Länge erweitert. Neben einem Gewerbegebiet wurde zusätzlich eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
- Die nachrichtliche Übernahme der 5., 6., 7., 8., 10. und 11. Änderung in die zeichnerische Darstellung.

B.6 Bebauungspläne im Stadtgebiet seit 1964

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Gemeindegebiet Iphofen sind in aller Regel, sofern nicht bereits in den bisherigen Darstellungen des FNP erfasst, in die Änderung 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.

Gemarkung	Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Iphofen	Baugebiet „Hündlein“	01.03.2004
Iphofen	Baugebiet „Hündlein“ – 1. Änderung	23.06.2004
Iphofen	Baugebiet „Hündlein“ – 2. Änderung	09.12.2005
Iphofen	Baugebiet „Hündlein“ – 8. Änderung	07.08.2017
Iphofen	Baugebiet „Hündlein“ – Bauabschnitt 2, 5. Änderung	05.09.2014
Iphofen	Baugebiet „Hündlein III“	18.01.2016
Iphofen	Baugebiet „Iphofen – Ost“	28.09.1978
Iphofen	Baugebiet „Iphofen – Ost“ – 1. Änderung	29.07.1992
Iphofen	Baugebiet „Iphofen – Ost II“	15.11.1979
Iphofen	Baugebiet „Iphofen – Ost III“	30.07.1992
Iphofen	Baugebiet „Iphofen - Ost IV“	03.12.2021
Iphofen	Baugebiet „Bahnhofstraße“	30.08.1973
Iphofen	Baugebiet „Altstadt/Gräbenviertel“	07.05.1993
Iphofen	Baugebiet „Ehemaliges Krankenhaus“	07.05.1993

Gemarkung	Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Iphofen	Baugebiet „Geiersberg-Schlesienstraße“	19.10.1964
Iphofen	Baugebiet „Geiersberg II“	22.09.2017
Iphofen	Baugebiet „An der Rödelseer Straße“	19.10.1964
Iphofen	Baugebiet „SO Einzelhandel An der B 8“	18.02.2011
Iphofen	Baugebiet „SO Einzelhandel An der B 8“ – 1. Änderung	28.02.2014
Iphofen	Baugebiet „SO Einzelhandel An der B 8“ – 2. Änderung	20.11.2017
Iphofen	Gewerbegebiet „An der B 8 – Teil 2“	18.11.2013
Iphofen	Gewerbegebiet „An der B 8 – Teil 2“ – 1. Änderung	23.11.2015
Iphofen	Baugebiet „Iphofen – Nord“	02.09.1971
Iphofen	Baugebiet „Iphofen – Nord“ – Änderung einer Teilfläche	29.04.2011
Iphofen	Gewerbegebiet „Alte Reichstraße“ – 5. Änderung	05.08.2023
Iphofen	Gewerbegebiet „Alte Reichsstraße Teil 2“ – 1. Änderung	07.06.2024
Iphofen	Baugebiet „Maschinenhallen Steinbühl“	09.02.2024
Iphofen	Baugebiet „Sattelsee“	19.10.2007
Dornheim	Baugebiet „An der Dorfleite“	14.12.1992
Hellmitzheim	Baugebiet „Adelsberg“	30.05.1995
Nenzenheim	Baugebiet „Nenzenheim – Ost Nr. 2“	26.05.1982
Nenzenheim	Baugebiet „Hohlbügelsteig“	12.10.2004
Nenzenheim	Baugebiet „Hohlbügelsteig II“	18.09.2020
Possenheim	Baugebiet „Am Lehmen“	03.04.1995
Possenheim	Baugebiet „Am Lindenbuck“	01.08.2005

B.7 Weitere gemeindliche Satzungen

Für die Stadt Iphofen existieren neben den vorgenannten Bebauungsplänen

- › Ortsabrundungssatzungen,
- › Ortsgestaltungssatzungen,
- › Sanierungsgebiete.

Diese bestehen für die einzelnen Ortsteile jeweils in unterschiedlichen Kombinationen. Für den Kernort Iphofen ist neben zwei Satzungen zusätzlich ein im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (2017) beschriebenes gesondertes Entwicklungsgebiet festgelegt. Die Satzungen sind in den folgenden Grafiken als nachrichtliche Hintergrundinformation dargestellt, hängen jedoch nicht unmittelbar mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zusammen.

B.7.1 Ortsteil Iphofen

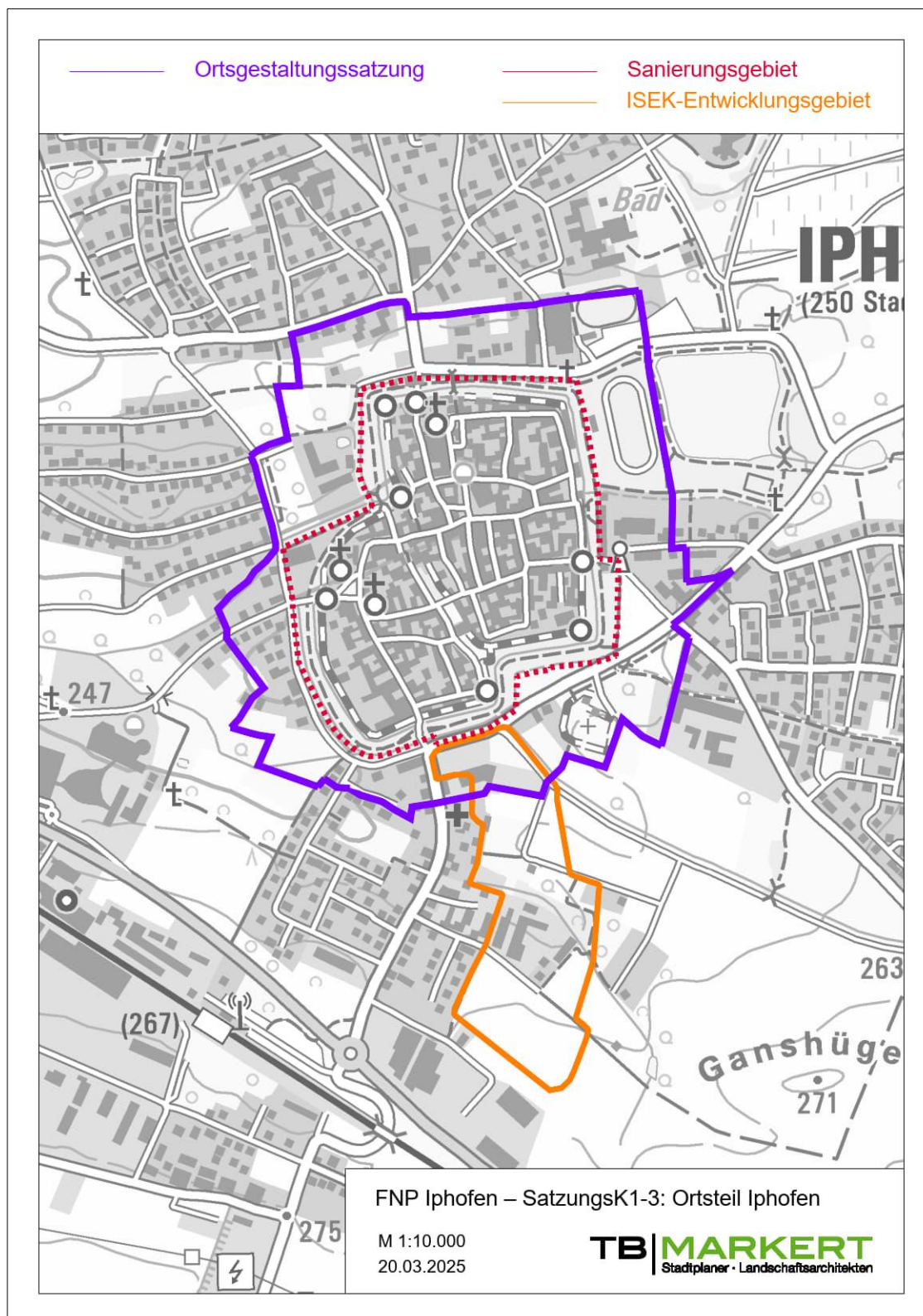


Abbildung 5: Satzungen im Kernort Iphofen (Quelle: eig. Darstellung nach Stadt Iphofen)

B.7.2 Ortsteil Mönchsondheim

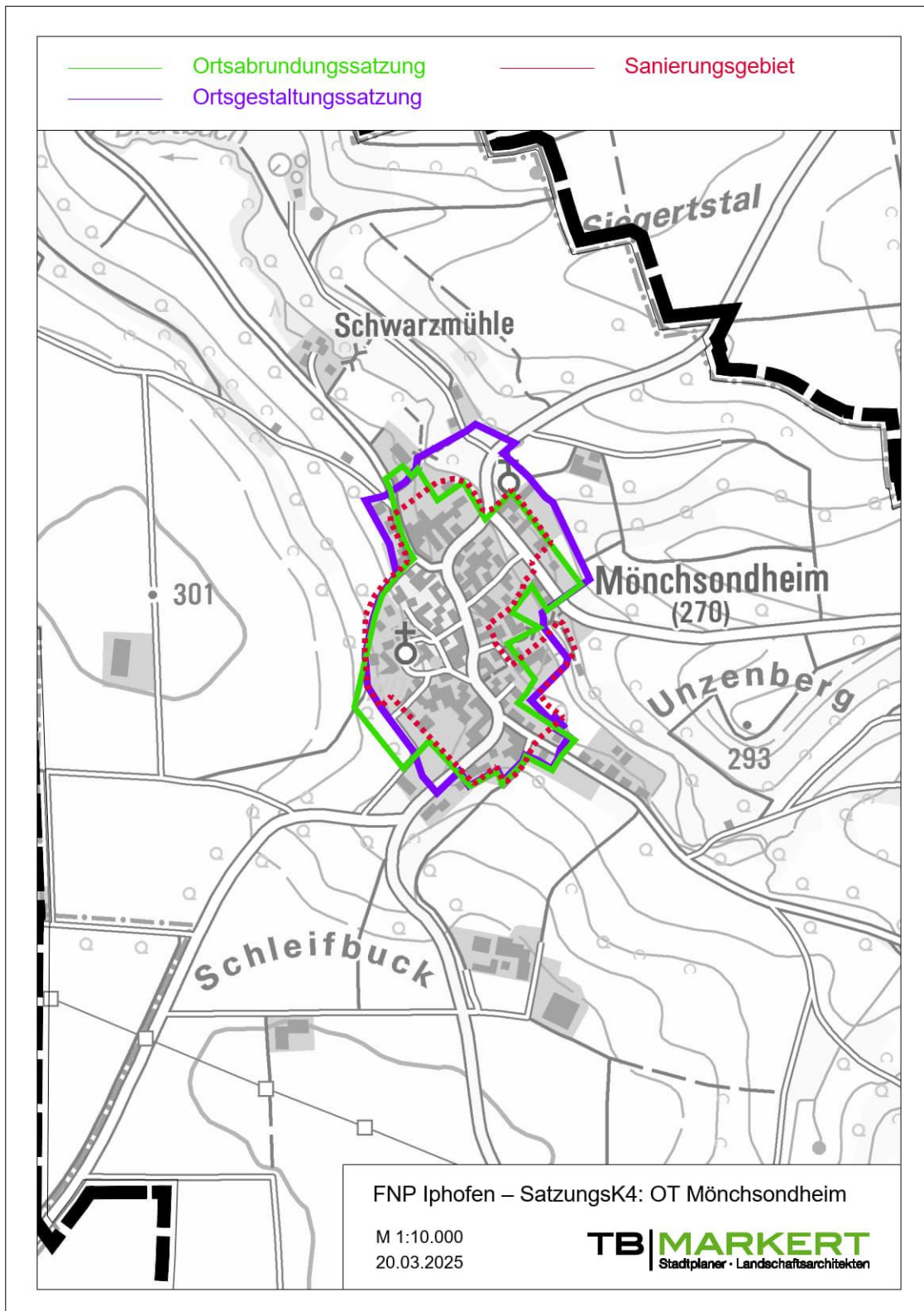


Abbildung 6: Satzungen im Ortsteil Mönchsondheim (Quelle: eig. Darstellung nach Stadt Iphofen)

B.7.3 Ortsteil Birklingen

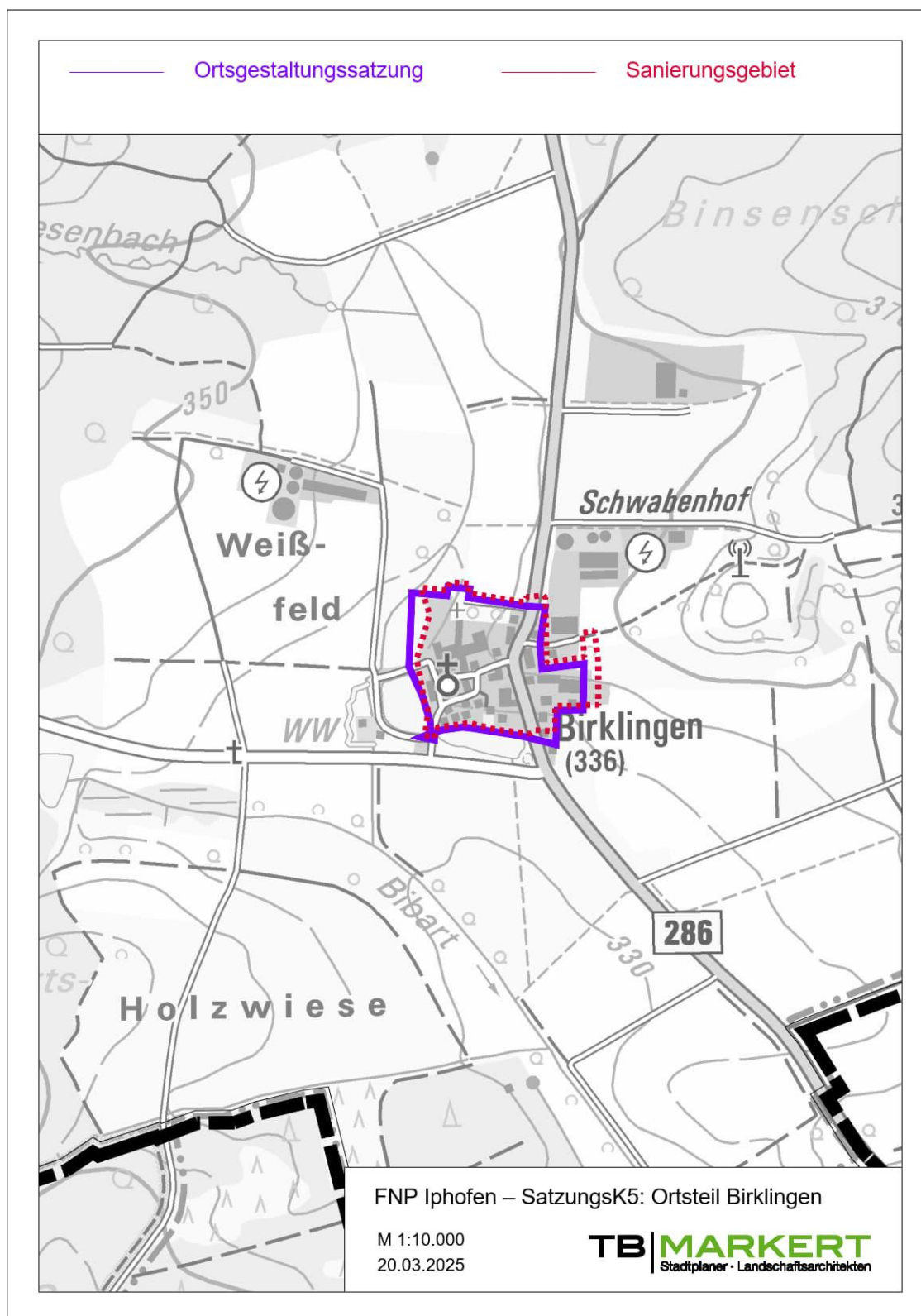


Abbildung 7: Satzungen im Ortsteil Birklingen (Quelle: eig. Darstellung nach Stadt Iphofen)

B.7.4 Ortsteil Nenzenheim

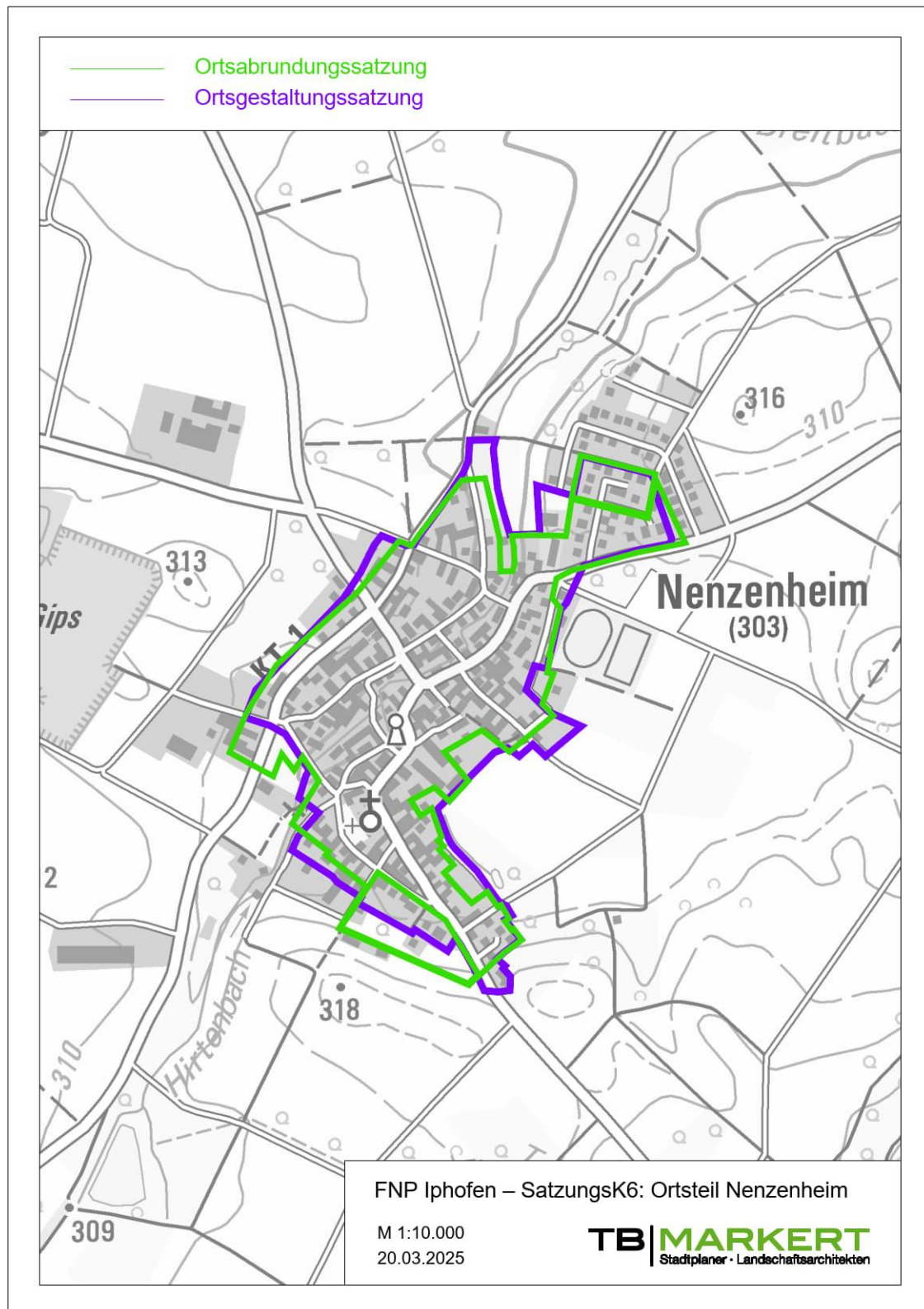


Abbildung 8 Satzungen im Ortsteil Nenzenheim (Quelle: eig. Darstellung nach Stadt Iphofen)

B.7.5 Ortsteil Dornheim

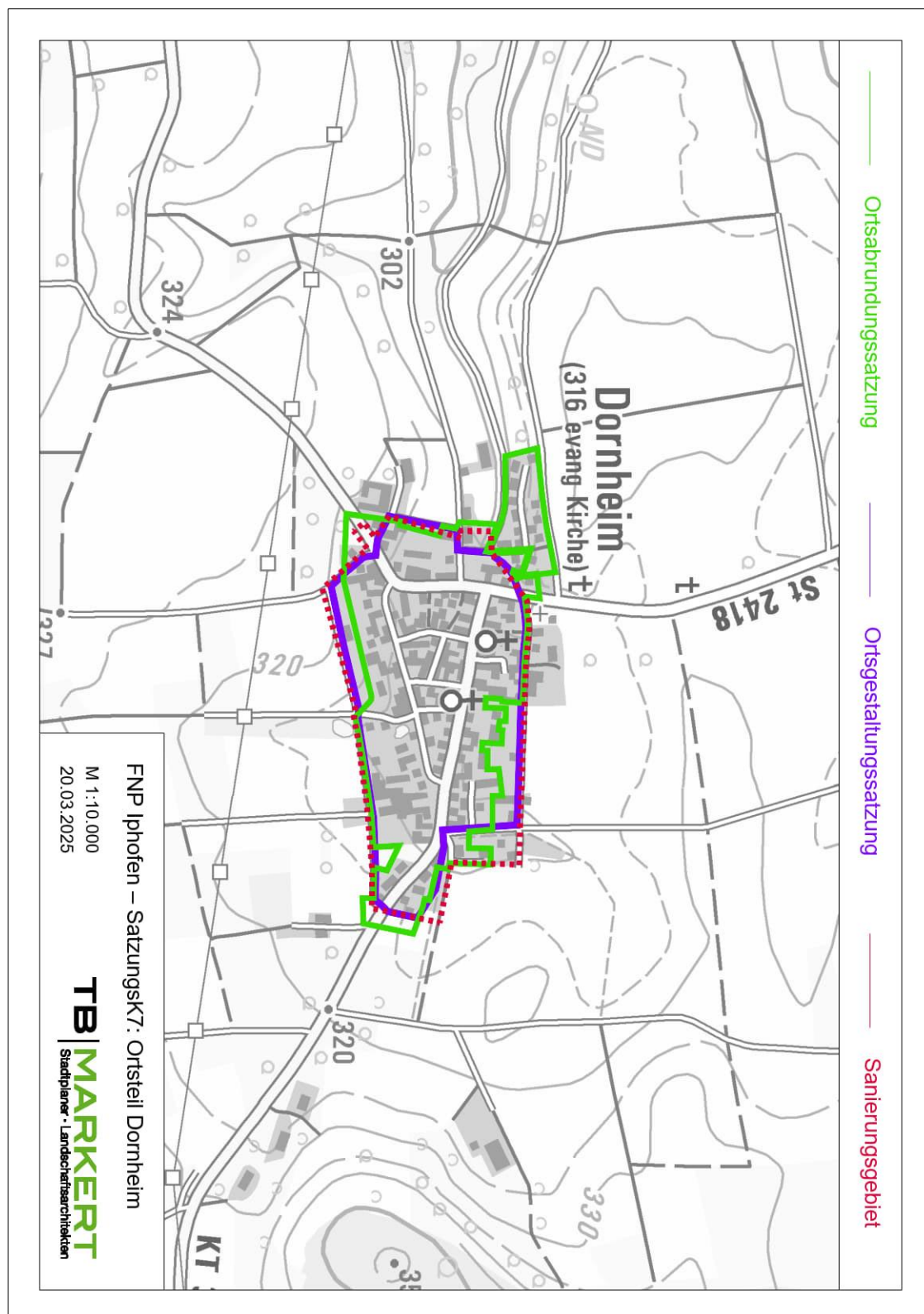


Abbildung 9: Satzungen im Ortsteil Dornheim (Quelle: eig. Darstellung nach Stadt Iphofen)

B.7.6 Ortsteil Hellmitzheim

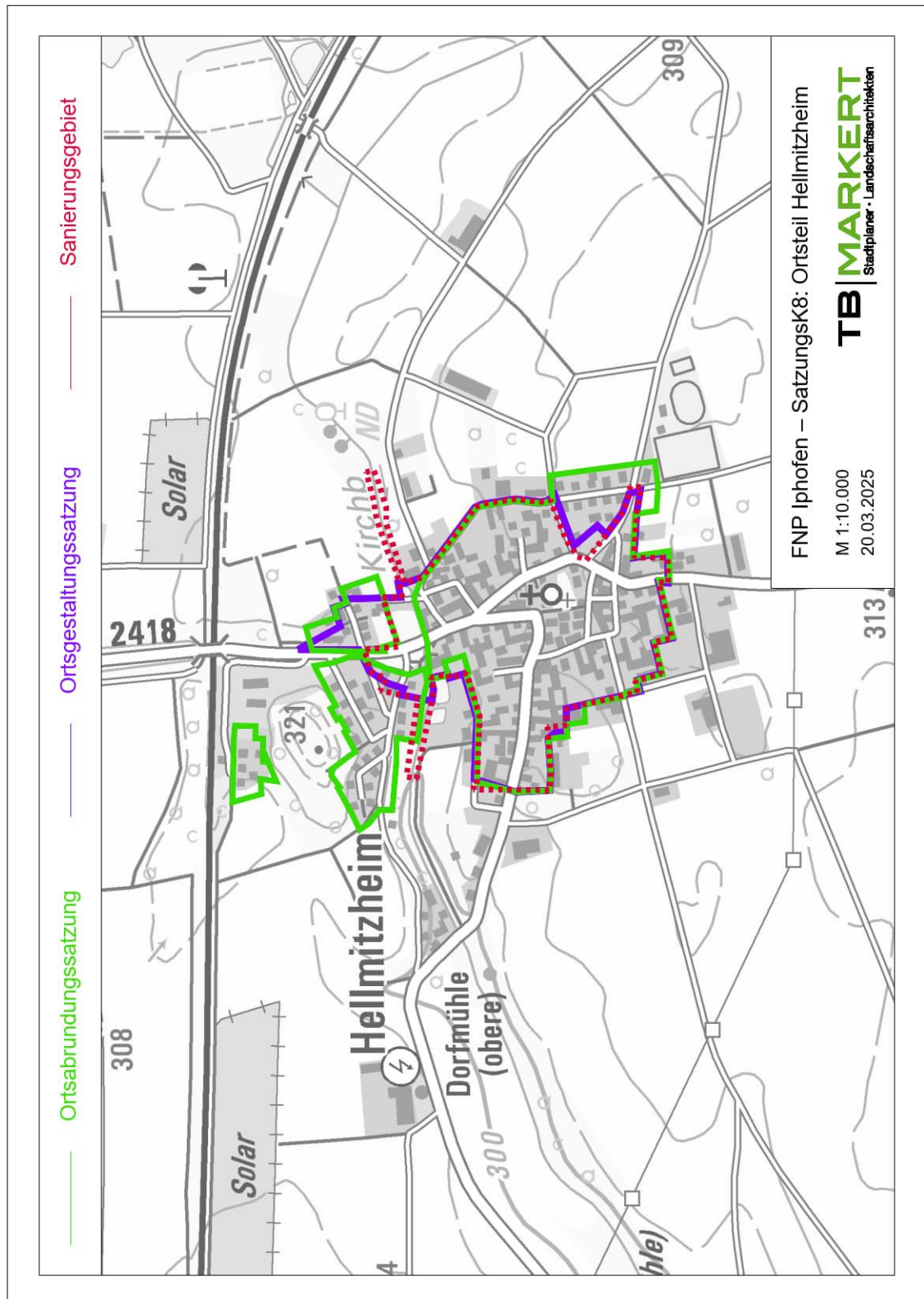


Abbildung 10: Satzungen im Ortsteil Hellmitzheim (Quelle: eig. Darstellung nach Stadt Iphofen)

B.7.7 Ortsteil Possenheim

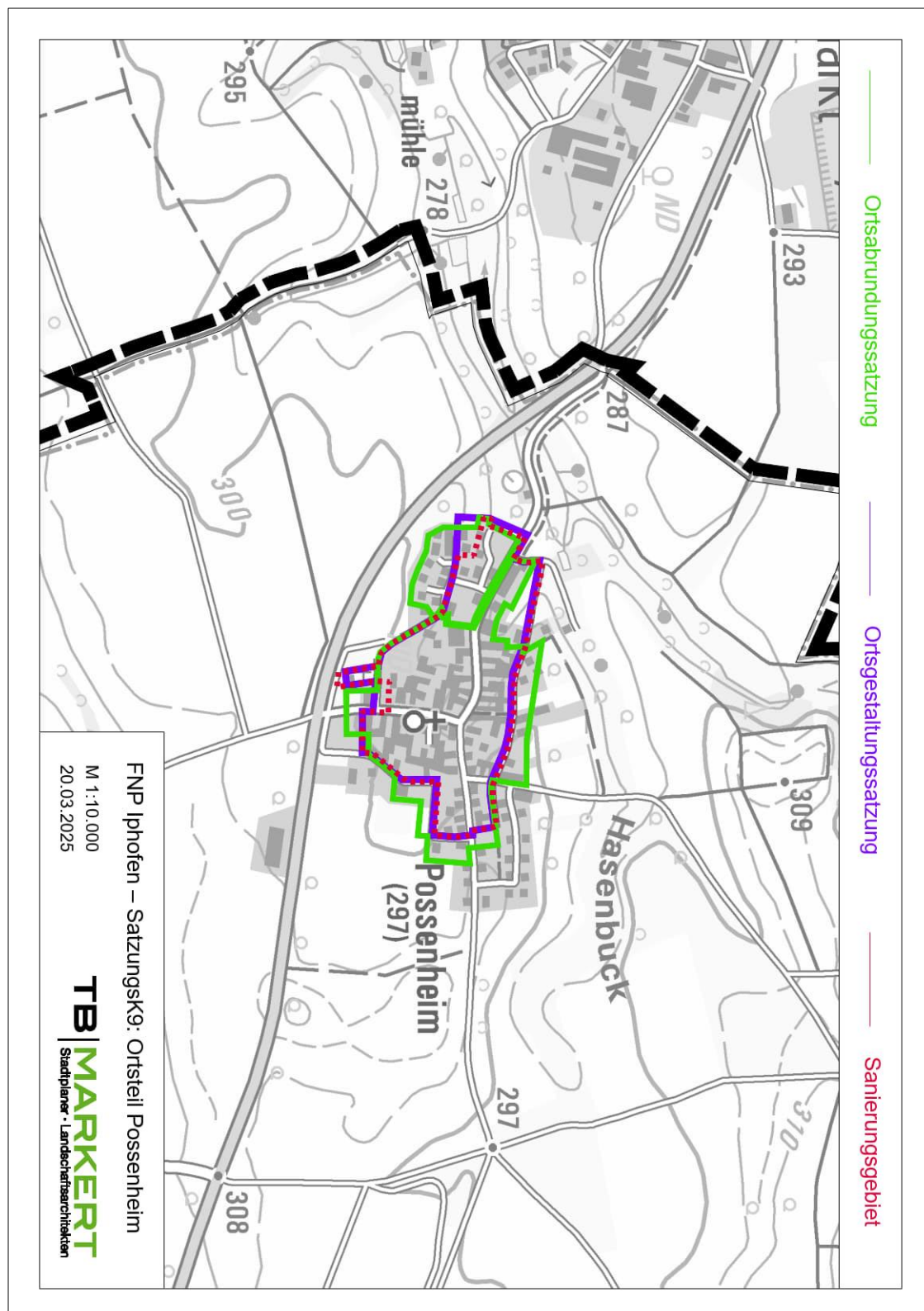


Abbildung 11: Satzungen im Ortsteil Possenheim (Quelle: eig. Darstellung nach Stadt Iphofen)

B.8 Denkmäler

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich 92 Bodendenkmäler und 217 Baudenkmäler (Stand 27.10.2025). Weiterhin steht die Altstadt von Iphofen unter Ensembleschutz und beinhaltet ein landschaftsprägendes Ensemble nördlich der Ludwigstraße. Sämtliche Denkmäler werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der jeweils aktuelle Stand der Eintragungen in die Denkmalliste ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzufragen. <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/liste.html>

Die Denkmalliste nach Art. 2. Abs. 1 DSchG besitzt nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Für sämtliche Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des DSchG.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gemäß Art. 8 BayDSchG.

B.9 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts

B.9.1 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete

Im Untersuchungsraum befindet sich eine Teilfläche eines Schutzgebietes der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Das größte FFH-Gebiet in Iphofen ist der „Vordere Steigerwald mit Schwanberg“ (6327-371) an der südlichen, östlichen sowie teilweise an der nördlichen Grenze. Insgesamt weist das FFH-Gebiet eine Fläche von ca. 8365 ha auf, wovon aber nur ein Teil innerhalb von Iphofen liegt. Insbesondere im Südosten und Nordosten befinden sich die größten Flächenabschnitte. Das Gebiet ist ein großflächig genutztes Mittelwaldgebiet mit Magerrasen, Streuostbeständen und Gebüsch.

Ein deutlich kleineres FFH-Gebiet ist „Kalktuffquellen zwischen Willanzheim und Markt Einersheim“ (6327-302) mit einer Gesamtfläche von ca. 23 ha. Hiervon liegt aber nur etwa 15.300 m² innerhalb der Stadtgrenzen zwischen Markt Einersheim und dem Stadtteil Possenheim. Bei dem Gebiet handelt es sich um Kalktuffquellen im feuchten Grünlandkomplex mit extensiven Streuwiesenbereichen.

SPA-Gebiete

Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiete; Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) sind innerhalb des Gebietes der Stadt Iphofen fünf Mal ausgewiesen. Alle Teilbereiche gehören zum Vogelschutzgebiet „Südlicher Steigerwald“. Insgesamt umfasst es eine Fläche von etwa 11.141 ha. Die Teilflächen im Gebiet der Gemeinde Dollnstein beinhalten davon ca. 3000 ha. Die Gebiete überlappen sich größtenteils mit denen des FFH-Gebiets „Vorderer Steigerwald mit Schwanberg“.

B.9.2 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Anteile des folgenden Landschaftsschutzgebiets (LSG): LSG-00569.01 „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“ (Verordnung vom 31.03.1987, zuletzt geändert am 03.07.2006): Die Schutzzone überlagert sich nahezu mit den Flächen des FFH-Gebiets an der südlichen und östlichen Stadtgrenze. Das LSG umfasst eine Gesamtgröße von ca. 88.558 ha, wovon etwa 4.000 ha innerhalb von Iphofen liegen. Geprägt ist das Gebiet durch Laub- und Nadelwald sowie Teichen und Weinbau.

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

B.9.3 Sonstige Schutzgebiete oder -objekte

Innerhalb von Iphofen befinden sich die beiden Naturschutzgebiete „Halbtrockenrasen am Schwanberg“ (NSG-00393.01) nördlich des Stadtzentrums an der Grenze zu Rödelsee und „Naturwaldreservat Wolfsee“ (NSG-00603.01) im Südosten nahe der Grenze zu Sugenheim.

Ebenso ist Iphofen Teil des ca. 126.923 ha großen Naturparks „Steigerwald“ (NP-00014) der sich entlang der Süd-, Ost- und teilweise Nordgrenze befindet.

B.10 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

B.10.1 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich keine festgesetzten Wasserschutzgebiete (WSG) im Sinne des § 51 WHG. Das Gemeindegebiet von Iphofen befindet sich jedoch im Einzugsgebiet der Trinkwasserbrunnen Marktsteft der FWF. Das entsprechende Wasserschutzgebiet wird derzeit entsprechend neuer Erkenntnisse im Zuge des Wasserrechtsverfahrens neu ermittelt.

B.10.2 Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG.

B.11 Altlasten und Geotope

B.11.1 Altlasten

Es befinden sich im Stadtgebiet von Iphofen und den Ortsteilen mehrere Flächeneintragungen im behördeninternen „Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem“ (ABuDIS).

Bei konkreten Vorhaben, die diese Flächen betreffen, ist die Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Im Altlastenkataster sind nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und -verdachtsflächen erfasst. Mit dieser Auskunft kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

B.11.2 Geotope

Innerhalb von Iphofen sind folgende Geotope vorzufinden:

- „Tonmergelstein am Schwanberg NNE von Iphofen“ (675A007) im Norden an der Grenze zu Rödelsee
- "Frankfurter Brüche SE von Rödelsee" (675A010) ebenso im Norden an der Grenze zu Rödelsee
- „Gipskeuper am Schwanberg NE von Iphofen“ (675A001) nordöstlich des Stadtzentrums.
- "Kleines und Großes Grundlos NE von Hellmitzheim" (675Q001) nordöstlich des Stadtteils Hellmitzheim
- „Acrodus-Corbula-Zone SE von Nenzenheim“ südöstlich des Stadtteils Nenzenheim nahe der Grenze zu Sugenheim.

B.12 Waldfunktionsplan

Gemäß Art. 6 BayWaldG enthalten Waldfunktionspläne

- die Darstellung und Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt,
- die zur Erfüllung der Funktionen und zum Erhalt der biologischen Vielfalt erforderlichen Ziele und Maßnahmen sowie Wege zu ihrer Verwirklichung.

Gemäß Waldfunktionsplan für die Region Würzburg (Nr. 2) weisen folgende Waldgebiete im Gemeindegebiet besondere Funktionen auf:

Die weitläufigen Waldfläche im Osten nahe der Grenze zu Markt Einersheim bis in den Süden entlang der Stadtgebietsgrenze dienen primär als Schutzwald für das Landschaftsbild, vereinzelt aber auch im Osten als Schutzwald für den Lebensraum und als historisch wertvoller Waldbestand. Südöstlich entlang der Stadtgebietsgrenze sind zusätzlich Bereiche als Schutzwald für die Lehre und Forschung vorgesehen.

Südlich von Dornheim wird der Waldbereich um den Wolfsee und dem Naturwaldreservat Wolfsee sowie entlang des Kirchbach nahe Hellmitzheim als Erholungswald Stufe 2 dargestellt.

Zusätzlich sind ein Teil der Waldflächen an der südlichen Stadtgebietsgrenze als Bodenschutzwald gekennzeichnet.

Die Waldflächen im Norden entlang der Weinberge sind als Schutzwälder ausgewiesen. Hier liegt der Schwerpunkt auf dem Schutz des historisch wertvollen Waldbestandes sowie des Landschaftsbilds.

Ebenso befinden sich nördlich von Iphofen entlang der Weinberge Waldflächen für die Erholung der Stufe 1. Waldflächen mit Erholungsfunktion der Stufe 2 sind zum einen östlich des Hauptortes entlang der Weinberge vorzufinden. Zum anderen auch nordwestlich von Birklingen.

Entlang der Weinberge und der nördlichen Stadtgrenze sowie östlich von Birklingen weisen die Waldflächen zusätzlich eine Bodenschutzfunktion auf.

B.13 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

B.13.1 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Kitzingen sind in Iphofen drei Schwerpunktgebiet des Naturschutzes zu finden. Als Maßnahmen sind genannt:

Steigerwald um den Schwanberg

- Erstellung und weitere Umsetzung von Pflege- und Entwicklungskonzepten für die Magerrasen (Fortführung der Pflegemaßnahmen im NSG "Halbtrockenrasen am Schwanberg" u. a.), ggf. Wiederaufnahme eines Schaftriftsystemes unter Einbeziehung der oft nur sehr kleinen linearen Trockenstrukturen (z. B. am Schwanberg).
- Beibehaltung und gezielte Förderung der Mittelwaldwirtschaft zur Erhaltung der für den Artenschutz hoch bedeutsamen Mittelwälder, ggf. Neuschaffung lichter Waldbereiche im Umfeld der Mittelwälder; naturnahe Waldbewirtschaftung in den Hochwäldern, ggf. Herausnahme weiterer Waldteile aus der regelmäßigen Bewirtschaftung (bereits ein Naturwaldreservat "Speckfeld" ausgewiesen), rascher Umbau der wenigen nadelholzdominierten Bestände.
- Weitere Optimierung der Quellgebiete mit Kalktuffquellen, Streuwiesen und Magerrasen im Moorseebachtal bei Markt Einersheim im Rahmen der Umsetzung der FFH-Richtlinie; Sicherung der wertvollen Artenbestände in den übrigen Feuchtgebieten durch Fortführung einer extensiven Wiesennutzung und Wiedervernässung.
- Erhalt der Amphibienlaichgewässer, gezielte Neuanlage von Laichplätzen für Springfrosch und Gelbbauchunke.
- Erhalt und Schutz der letzten ökologisch wertvollen Weinberge; Erhöhung der Strukturvielfalt in intensiv genutzten Weinbergen durch Schaffung ungenutzter Säume, Ranken, Raine und Gehölzstrukturen.
- Sicherung des Fledermausquartiers in der Ruine Speckfeld.

Vorderer Steigerwald

- Erstellung bzw. weitere Umsetzung eines Waldbewirtschaftungskonzeptes für die Laubwälder der Landkreise Kitzingen und Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, das besonders die Vorkommen hochgradig gefährdeter Pflanzen- und Tierartenlichter Wälder berücksichtigt. Zielarten sind v. a. *Campanula cervicaria*, *Pulmonaria angustifolia*, Halsbandschnäpper, Mittelspecht, Springfrosch, *Euphydryas maturna*, *Lopinga achine*, *Coenonympha hero*, *Minois dryas*, *Zygaena osterodensis*, totholzbewohnende Käfer. Dabei u. a.
 - Verzicht auf weitere Überführung von Mittelwäldern in Hochwälder,
 - bei entsprechenden Strukturen und Artenpotenzial (aktuelle und ehemalige Vorkommen hochgradig gefährdeter Tier- und Pflanzenarten) Wiederherstellung lichter Laubwaldbereiche durch gezielte Waldpflegemaßnahmen bzw. Wiedereinführung einer geregelten Mittelwaldbewirtschaftung (Einsatz des VNP im Wald);
 - Umbau nadelholzreicher und standortfremder Bestände,
 - weitere Erhöhung des Totholzanteils (v. a. Stehenlassen alter Bäume),
 - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden, die naturschutzfachlich bedeutsame Arten beeinträchtigen können,
 - Förderung von Waldsäumen mit ausgeprägtem Strauchmantel und Krautsaum, besonders in südexponierter Lage und um die Waldwiesen;
 - Förderung seltener Baumarten (u. a. Speierling),
 - Regulierung der Schalenwildbestände auf ein Maß, das die natürliche Verjüngung der heimischen Arten in ihrer standorttypischen Vergesellschaftung ermöglicht.
- Offenhalten von Magerrasen durch Pflegemaßnahmen (Bullenheim, Nenzenheim) und Erhalt der mageren Weideflächen um Dornheim mit ihrer spezifischen Artengemeinschaft durch Fortführung der Hüteschafhaltung, Vernetzung der Hutungsflächen durch Triftwegsysteme.
- Erhalt wertvoller Streu- und Feuchtwiesenreste durch Fortführung von Pflegemaßnahmen und eine extensive Bewirtschaftung, Wiederausdehnung der Feuchtflächen durch Wiedervernässung des Umfeldes, Reduzierung der teilweise sehr intensiven Düngung (v. a. Gülle); Schaffung von Vernetzungsstrukturen in der offenen Landschaft als ungedüngte, gelegentlich gemähte, nasse bis wechselfeuchte Grünlandstreifen entlang der Gräben und Bäche (Breite mindestens 10 m).
- Förderung der Bestände stark gefährdeter Amphibienarten im Gebiet (besonders Springfrosch, Kammmolch, Gelbbauchunke) durch Reduzierung des Fischbesatzes von Waldteichen, Extensivierung der teichwirtschaftlichen Nutzung, Erhalt aller Kleingewässer in den Wäldern und in den Abbaustellen und gezielte Neuanlage spezifischer Laichgewässer.
- Erhalt ephemerer Lachen und flacher Tümpel in den lichten Laubwäldern als aktuelle und potenzielle Entwicklungsgewässer des Feenkrebsses *Siphonophanes grubei*.
- Durchführung von gezielten Schutz- und Pflegemaßnahmen an den landkreisweit einzigen Wuchsorten von *Sclerochloa dura*, *Viola elatior*, *Gentiana verna*, *Gentiana pneumonanthe*.
- Erhalt und gezielte Neuanlage von Streuobstbeständen und weiteren Gehölzstrukturen in den Feldfluren zur Förderung von Raubwürger, Ortolan, Wendehals, Neuntöter.
- Erhalt der bedeutsamer Ruderal- und Ackerswildkrautfluren in den Weinbergen bei Hüttenheim durch Erhalt und Wiederherstellung von Randstreifen entlang der Wege und an Parzellengrenzen und Extensivierung von Rebflächen.
- Verzicht auf die weitere Erschließung des gesamten Gebietes durch Straßen bzw. durch Ausbau bestehender Wege.

Hauptvorkommen des Ortolan um Willanzheim und Michelfeld

- Naturschutzrechtliche Sicherung weiterer kleinstrukturierter Streuobstgebiete mit Ortolanvorkommen (v. a. Ellengeren bei Willanzheim).
- Erhalt aller Streuobstäcker und strukturreichen Waldrändern als Ortolanlebensräume und ggf. Neuanlage derartiger Strukturen zur Wiederansiedlung des Ortolans in Verbindung mit bestehenden Vorkommen; Sicherung einer extensiven, kleinteiligen Ackernutzung auf den Feldern im Umfeld der Gehölze; diese Maßnahmen sind zur Stabilisierung der Population dringend erforderlich.
- Erhalt und Wiederausdehnung von Sandrasen zur Förderung der wertvollen Sandmagerrasenvegetation und der Vorkommen sandgebietstypischer Tierarten.
- Erhalt der Laubwälder mit ihrem hohen Anteil an Alteichen und lichten Partien mit spezialisierten, wärmeliebenden Saumarten unter den Pflanzen und Tieren, insbesondere Beibehaltung der Mittelwaldwirtschaft im Gereutholz nördlich und im Großen Mühlholz westlich von Willanzheim; Erhöhung des Anteils von lichten Stellen im Rüggeriet, besonders auf feuchten Standorten.
- Fortführung der Pflegemaßnahmen an den Kalktuffquellen und in ihrem Umfeld; extensive Bewirtschaftung oder Pflege der sonstige Feuchtwiesenareale, Ausdehnung der Bestände bei geeignetem Umfeld durch Wiedervernässung, Schaffung von Lebensraumkomplexen mit den umliegenden Feuchtwaldbereichen und Gewässern.
- Erhalt aller Amphibienlaichgewässer, Sicherung neu entstehender Laichgewässer, insbesondere für Kreuzkröte und Knoblauchkröte, in den Abbaustellen als neue Trittsteine in der Feldflur.
- Sicherung der Feldhamstervorkommen durch Vermeidung weiterer Zerschneidungen durch Straßen und Förderung eines abwechslungsreicheren Feldbaus.

B.13.2 Weitere für das Gemeindegebiet zutreffende Ziele und Maßnahmen

Für die vier naturräumlichen Untereinheiten gelten bezogen auf das Gemeindegebiet folgende weitere Ziele:

- Erhalt und Sicherung aller wertvollen Waldstrukturen wie Mittelwälder, lichte Waldränder, thermophile Waldsäume, naturnahe Buchen-Eichenwälder, Kiefernwälder auf Flugsanden.
- Schutz, Optimierung und Wiedervernetzung der Keuper-Magerrasen durch Erarbeitung und Umsetzung eines Vernetzungskonzeptes.
- Erhalt und Wiederherstellung strukturreicher Feuchtgebietskomplexe unter Einbeziehung der zahlreichen Teiche in den Bachtälern.
- Ökologische Aufwertung der Weinberge und Sicherung der letzten typischen Weinbergsstrukturen und Artengemeinschaften.
- Steigerwaldhochfläche (115-B)
 - Erhalt und Sicherung aller wertvollen Waldstrukturen wie Mittelwälder und naturnahe Buchen-Eichenwälder, Erhöhung des Laubholzanteils in nadelholzdominierten Beständen.
 - Erhalt und Wiederherstellung strukturreicher Feuchtgebietskomplexe unter Einbeziehung der zahlreichen Teiche in den Bachtälern.
 - Sicherung der naturnahen, sauberen Quellbäche und Renaturierung der Bachläufe in den Feldfluren und Siedlungsgebieten.
 - Erhalt der Magerrasen und -wiesen auf den Keuperhängen sowie der Sandrasen an Waldrändern und in Abbaustellen.
 - Erhöhung der Strukturvielfalt in den Ackerlandschaften.
- Vorderer Steigwald (115-C)

- Sicherung und Optimierung eines großflächigen Lebensraumkomplexes aus wertvollen Laubwäldern, Hutungen, Feuchtgebieten und Stillgewässern.
- Erhalt und Neuschaffung von Streuobstbeständen und weiteren gliedernden und extensiv genutzten Strukturen in den Feldfluren als Brutgebiete hochgradig gefährdeter Vogelarten (Raubwürger, Ortolan, Steinschmätzer).
- Steigerwaldvorland (137-A)
- Sicherung und Optimierung der landesweit bedeutsamen Sandlebensräume.
- Optimierung der teilweise sehr vielfältigen Waldkomplexe und ihres Umfeldes mit z. T. überregional und landesweit bedeutsamen Artvorkommen und Lebensräumen (Gewässer, Feuchtgebiete, Trockenstandorte, unterschiedliche Waldgesellschaften).
- Erhalt und Neuanlage von gliedernden Strukturen in ausgeräumten Agrarlandschaften zur weiteren Förderung typischer Arten der offenen Kulturlandschaft (v. a. Ortolan und weitere gefährdete Arten der Avifauna, Feldhamster).
- Verbesserung der Funktion der Bachtäler und Leitenhänge als regionale Gewässer-, Feuchtgebiets- und Trockenstandortsverbundachsen.

B.14 Siedlung

Im Gemeindegebiet gibt es derzeit 7 amtliche Ortsteile und 15 Weiler/Mühlen. Diese sind: Birklingen, Bruckhof, Domherrnmühle, Dorfmuhle (obere), Dornheim, Fischhof, Forsthaus, Gumpertsmühle, Hellmitzheim, Herrgottsmühle, Hohlbrunnermühle, Iphofen, Landthurm, Mönchsondheim, Mühle (untere), Nenzenheim, Possenheim, Schwarzmühle, Seehof, Vogtsmühle, Waldhof.²

Die größten Orte sind, neben dem Hauptort Iphofen, Birklingen, Dornheim, Hellmitzheim, Mönchsondheim, Nenzenheim und Possenheim.

Die Besiedlung des Gemeindegebietes wird maßgeblich beeinflusst durch drei verschiedene Gebiete. Das Stadtgebiet hat im Norden Anteil am Schwanbergvorland, während östlich der Nördliche Steigerwald anschließt. Im Süden befindet sich die Hellmitzheimer Bucht, die sich tief in den Steigerwald hineinschiebt. Ebenso wird Iphofen durch die B 8 beeinflusst, die sich von Nordwest nach Osten durch das gesamte Gebiet zieht.

B.15 Landwirtschaft

Bei einer Bodenfläche von insgesamt 7.806 ha werden allein für die Landwirtschaft 3.759 ha verwendet. Dies entspricht etwa 48 % der Gesamtfläche (Stand 2017). Iphofen ist deutlich durch die Landwirtschaft geprägt, was auch bei der Betrachtung der Bodennutzung deutlich wird. In dem Zeitraum von 2003 bis 2016 steigt die Zahl der landwirtschaftlich genutzten Flächen um 11 % an. Darunter zählt Dauergrünland (Wiesen und Weiden), dass um etwa 26 % ansteigt und Ackerland, dass um 7 % ansteigt.

Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe nimmt hingegen ab, während deren Größe wächst. Im selben Zeitraum sinkt die Betriebszahl um 37 %, was sich vor allem bei kleinen Betrieben mit einer Fläche von unter 5 ha bemerkbar macht. Bis 2016 nimmt deren Anzahl um 56 % ab. Insgesamt ist bei den Betrieben mit weniger als 50 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche ein Rückgang zu verzeichnen. Lediglich die Betriebe mit über 50 ha sind bis 2016 angestiegen.³

² Bayerische Landesbibliothek Online – Ortssuche: Stadt Iphofen; <https://www.bayerische-landesbibliothek-online.de/orte/> (Stand: 07.04.2020)

³ Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistik kommunal 2018 - Stadt Iphofen, S. 13 f.

Es befinden sich im Plangebiet ca. 20 landwirtschaftliche Betriebe und Winzerbetriebe im Haupterwerb und weiter ca. 40 landwirtschaftliche Betriebe und Winzerbetriebe im Nebenerwerb. Bei der Bewirtschaftung sowohl von Grünland als auch von Ackerlandflächen werden auf diesen landwirtschaftlichen Grundstücken folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Festmist- und Gülledüngung
- Pflanzenschutzspritzungen
- Heuwerbung
- Silagebereitung

Zudem werde sonstige emittierende Maßnahmen, wie z. B. bei Erntearbeiten oder Lieferverkehr zu den landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere aber auch zu den vielen, in Iphofen ansässigen Winzerbetrieben, durchgeführt. Landwirtschaftliche Tätigkeiten nehmen eigentumsrechtlichen Bestandsschutz nach der Verfassung gemäß Art. 14 Grundgesetz (GG) für sich in Anspruch und besitzen verfassungsrechtlichen/eigentumsrechtlichen Bestandsschutz. Landwirtschaftliche Tätigkeiten und die daraus entstehenden Emissionen sind entschädigungslos von der zukünftigen Wohnbevölkerung hinzunehmen.

B.16 Forstwirtschaft

Gut 39% (ca. 3.047 ha) des Gemeindegebietes werden forstwirtschaftlich genutzt bzw. sind als Wald ausgebildet.⁴ Einen Großteil der Waldflächen gehören zum Stadtwald Iphofen im Norden und Osten der Stadt. Im Süden hingegen dominieren die Wälder der Staatsforstverwaltung Limpburger Forst.

Die meisten Wälder enden häufig oberhalb der Landschaftskante der Bleiglanzbank und zählen zu den Waldgebieten des Steigerwalds bzw. Steigerwaldtrauf. Im Steigerwaldvorland hingegen sind auf den Lößebenen keine Waldflächen zu finden. Nur im Westen reicht die Waldfläche der Eichenlöchlein und des Gereutholzes auf der Willanzheimer Gemarkung bis an die Stadtgrenzen heran.

Zum Großteil handelt es sich bei den Wäldern um ehemalige Mittelwälder mit einem hohen Anteil an Eichen von über 50 %. Seit jeher werden große Bereiche des Stadtwaldes in historischer Mittelwaldnutzung bewirtschaftet.⁵

B.17 Wasserwirtschaft

Bezüglich Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete siehe Kapitel „Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete“ unter Punkt B.10.

B.18 Freizeit und Erholung

Iphofen bietet ein abwechslungsreiches Freizeit- und Erholungsangebot. Besonders gut ausgebaut sind hierbei die Wander- und Radwege. Insgesamt führen ca. 150 km naturnahe Wanderwege, Naturerlebniswege und Lehrpfade durch Wald und Weinberge. Ebenso sind auf dem 1.200 km langen Radwegenetz Thementouren oder Touren auf dem überregionalen Fernradwegen durch ganz Iphofen möglich.

Von Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sind der Naturpark Steigerwald, das Kulturerbe Mittelwald, die Weinberge und der Schwanberg.

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistik kommunal 2018 - Stadt Iphofen, S. 13

⁵ Landschaftsplan der Stadt Iphofen, S. 25

B.18.1 Freizeitanlagen

Die Freizeitanlage „Ringsbühl“ ist die einzige Freizeitanlage in Iphofen und befindet sich im Osten vom Stadtzentrum an der Birklinger Straße.

B.18.2 Sportanlagen

Iphofen verfügt über Sport-, Fußball- und Tennisplätze sowie einem Hallenbad im Norden des Stadtzentrums. Die bedeutendste Sport- und Veranstaltungshalle ist die Karl-Knauf-Halle ebenso im Norden des Stadtzentrums.

B.18.3 Spiel- und Bolzplätze

Es gibt insgesamt elf Spielplätze, wovon sich sechs im Stadtzentrum von Iphofen befinden. Des Weiteren gibt es einen Bolzplatz.

B.18.4 Grillplätze

Im Gemeindegebiet gibt es einen offiziellen Grillplatz. Dieser befindet sich auf der Freizeitanlage „Ringsbühl“.

B.18.5 Friedhöfe

Alle Stadtteile sind mit einem eigenen Friedhof ausgestattet, weshalb es in Iphofen insgesamt sieben Friedhöfe gibt. Zumeist liegen die Friedhöfe außerhalb der Ortskerne, da sie mit der Zeit aus den Kirchenhöfen der Kirchenburgen ausgelagert wurden. In den Ortsteilen Nenzenheim und Hellmitzheim ist der Friedhof weiterhin am Standort der ehemaligen Kirchenburg zu finden.

B.19 Geschichte

In ganz Iphofen, insbesondere nahe dem Stadtzentrum, lassen sich Überreste vorgeschichtlicher Siedlungen sowie Bestattungsplätze finden. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 741. In einem Dokument, das die Übergabe von 25 Kirchen an den Bischof von Würzburg dokumentierte, wurden die Iphöfer Kirche Johannes der Träuer sowie die Kirche in Dornheim genannt.

Das Stadtrecht erhielt Iphofen im Jahr 1293 durch den Bischof von Würzburg. Zu dieser Zeit entstand auch die noch erhaltene Befestigungsanlage um das Stadtzentrum. Insgesamt war die Stadt vier Mal, 1524, 1582-1586, 1611 und 1632, von der Pest betroffen. Noch immer erinnert das „Pesttor“ an diese Zeit.

Durch den Einfall von Söldnern in die Iphöfer Flur begannen ab 1620 für die Stadt die Plagen des Dreißigjährigen Krieges. 1716 wurde mit dem Bau des historischen Rathauses begonnen. Mit dem Reichsdeputationshauptschlusses ging Iphofen 1803 in das Kurfürstentum Bayern über und verlor damit seine politische Funktion. Ebenso verlor die Stadt mit dem Auftreten der Reblaus 1905 und dem damit verbundenen Niedergang des Weinbaus seine wirtschaftliche Basis.

Erst im 20. Jhd. kam es zu einer erneuten Belebung der Wirtschaft durch die Einführung der Pfropfenrebe. Damit entwickelte sich der Weinbau wieder zur wirtschaftlichen Basis von Iphofen. Während des Zweiten Weltkrieg blieb Iphofen weitgehend unzerstört und wurde darauf zur Lazarettstadt erklärt. In den 40er Jahren begannen die Brüder Knauf mit dem Gipsabbau und konnten in den folgenden Jahren ein Weltunternehmen der gipsverarbeitenden Industrie aufbauen.⁶

⁶ vgl. Internetauftritt Stadt Iphofen, <https://tramino.s3.amazonaws.com/s/stadt-iphofen/757214/161028-jubilum-flyer-stadt-geschichte-a6-web.pdf> (Stand: 07.04.2020)

Im Rahmen der Gemeindegebietsreformen wurden die bisher selbstständigen Gemeinden Birklingen, Dornheim, Hellmitzheim, Mönchsondheim, Nenzenheim und Possenheim 1972 eingemeindet.⁷

B.20 Geologie und Lage im Naturraum

B.20.1 Geologie

Die Geologie im Stadtgebiet ist insbesondere im Norden und Osten durch Estherien-Schichten geprägt. Das Ausgangsgestein bildet sowohl Ton- als auch Mergelstein mit Gips- und Steinmergellagen. Im Westen und Südwesten finden sich untere Keuper und Grenzdolomiten, die aus dolomitischen Kalkstein bestehen. Im Norden, am Fuße des Schwanbergs angrenzend, finden sich zusätzlich Blasensandstein und Coburger Sandstein. Dieser setzt sich aus fein- bis grobkörnigen Sandstein im Wechsel mit Tonsteinlagen zusammen.

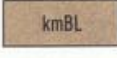
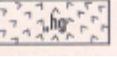
Sowohl im Süden als auch im Südosten gibt es vereinzelt Flächen die eine fluviatile Ablagerung wie Schutt, Sand oder Kies. Ebenso sind dort auch Hangschutt, eiszeitliche Fließerde oder Rutschmassen zu finden. Dabei handelt es sich um eine Ansammlung steiniger und lehmiger Verwitterungsmasse an Hängen.



Abb. 12: Geologische Übersichtskarte⁸

⁷ vgl. Internetauftritt Stadt Iphofen: <https://www.stadt-iphofen.de/wissenswertes/stadt/stadtteile.html> (Stand 07.04.2020)

⁸ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Staatliche Geologische Dienste der Bundesrepublik Deutschland (1994): Geologische Übersichtskarte 1:200.000.

	Estherien-Schichten Acrodus-Corbula-Horizont	Tonstein, Mergelstein (graublau, auch rotbraun), mit Gips- und Steinmergellagen
	Unterer Keuper, Grenzdolomit	Kalkstein, dolomitisch (grau bis gelblich)
	Blasensandstein und Coburger Sandstein	Tonstein-Lagen; an der Basis des Coburger Sandsteins durchhaltende Tonstein-Lage (Basisletten) [nördliche Haßberge und südliches Thüringen: mit mächtigen Tonstein-Lagen]
	fluviale Ablagerungen, z.T. älteres Holozän	Schutt, Sand, Kies, z.T. tonig, humos
	Hangschutt, eiszeitliche Fließerde, Rutschmassen	Ansammlung steiniger und ± lehmiger Verwitterungsmassen an Hängen

B.20.2 Lage im Naturraum

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit der „Mainfränkische Platte“ (Nr. D53) (nach Ssymank) sowie in der Naturraum-Einheit „Mittleres Maintal“ (133) (nach Meynen/Schmittthüsen et al.).⁹

B.21 Bevölkerungsentwicklung

B.21.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Die Stadt Iphofen liegt im Landkreis Kitzingen (Region Würzburg) und umfasst eine Fläche von 7.806 ha. Das Gemeindegebiet zählt 22 amtliche Orte.¹⁰

Neben dem Stadtteil Iphofen (2.800 Einwohner, Stand 2019) stellen Dornheim (322 Einwohner), Hellmitzheim (387 Einwohner), Mönchsondheim (177 Einwohner), Nenzenheim (479 Einwohner) und Possenheim (216 Einwohner) die größeren Ortsteile im Gemeindegebiet dar.

Bei Betrachtung der Einwohnerzahlen der Stadt Iphofen wird deutlich, dass die Entwicklung positiv verlief. Lediglich im Jahr 2023 gab es einen leichten Bevölkerungsrückgang von 4.859 auf 4.843 Einwohner. Innerhalb der letzten dreizehn Jahre kam es zu einem Bevölkerungsanstieg um 9,1 %.

Die positive Entwicklung zeigt sich auf Landkreisebene. Noch im Jahr 2011 war ein Rückgang der Bevölkerung um 0,9 % zu verzeichnen, jedoch stiegen die Einwohnerzahlen kontinuierlich in den Folgejahren an. Seit 2011 konnte bis 2023 im Landkreis Kitzingen ein Bevölkerungswachstum von 6,5 % erzielt werden.

⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern

¹⁰ Bayerische Landesbibliothek Online – Ortssuche: Stadt Iphofen; <https://www.bayerische-landesbibliothek-online.de/orte/> (Stand: 07.04.2020)

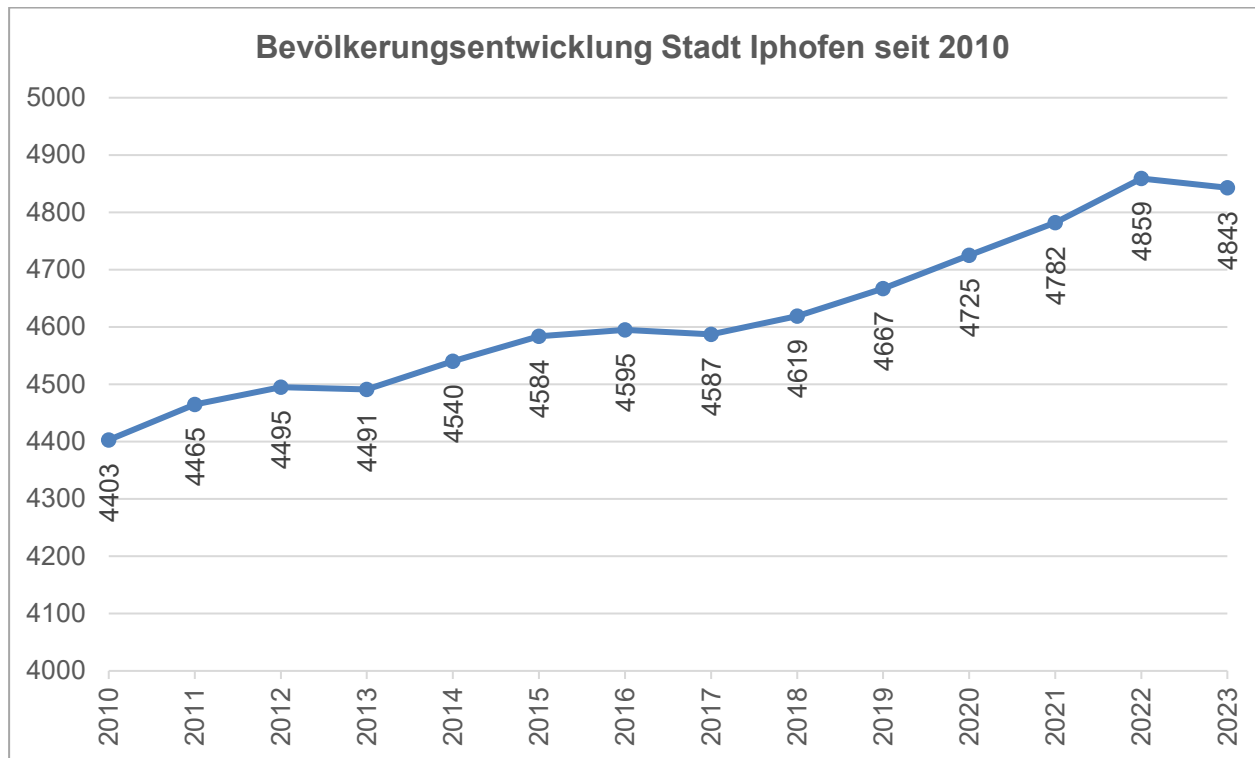


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung Stadt Iphofen, 2010 bis 2023¹¹

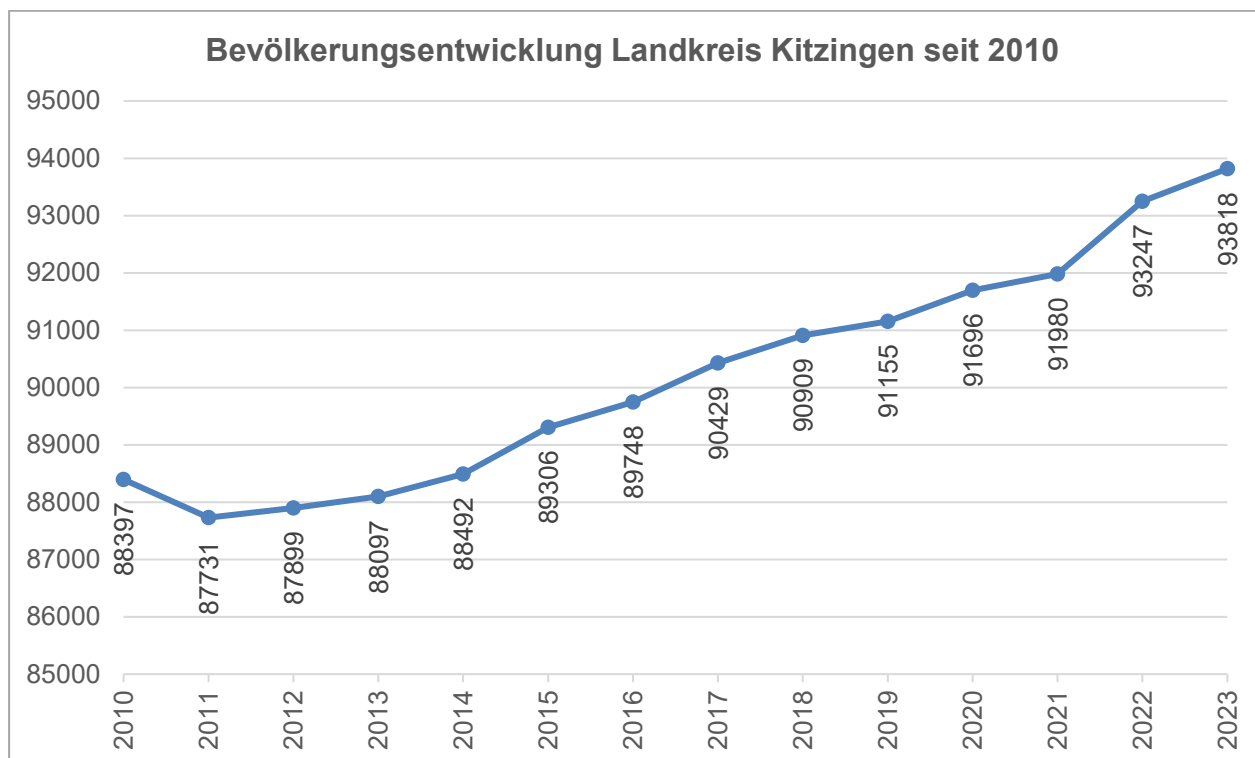


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Kitzingen, 2010 bis 2023¹²

¹¹ Eigene Darstellung, Daten: Statistik kommunal 2023, Stadt Iphofen, © Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistik.bayern.de

¹² Eigene Darstellung, Daten: Statistik kommunal 2023, Landkreis Kitzingen, © Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistik.bayern.de

B.21.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo - der Differenz aus Geburten und Sterbefälle - sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen.

Bis 2012 zeigen sowohl die Stadt Iphofen als auch der Landkreis einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo. Damit schlägt sich der bundesweite Trend in der demographischen Entwicklung auch in den Statistiken auf die Stadt Iphofen beziehungsweise den gesamten Landkreis nieder. Das bedeutet, die Sterberate übersteigt die Zahl der Geburten und verursacht eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahl. Nur für die Stadt Iphofen ist während den Jahren 2013 bis 2015 eine leichte positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. In den darauffolgenden Jahren ist wieder ein negativer Trend zu beobachten. Der Landkreis Kitzingen hingegen hat innerhalb der letzten dreizehn Jahre, konstant eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Bei genauerer Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Iphofen fällt auf, dass diese den Trend der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung nur unzureichend widerspiegelt. Trotz der positiv verlaufenden allgemeinen Bevölkerungsentwicklung überstieg die Sterberate bereits seit dem Jahr 2011 die Geburtenrate und verursachte so eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Ursachen für die positive allgemeine Bevölkerungsentwicklung sind demnach nicht im Bereich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu suchen.

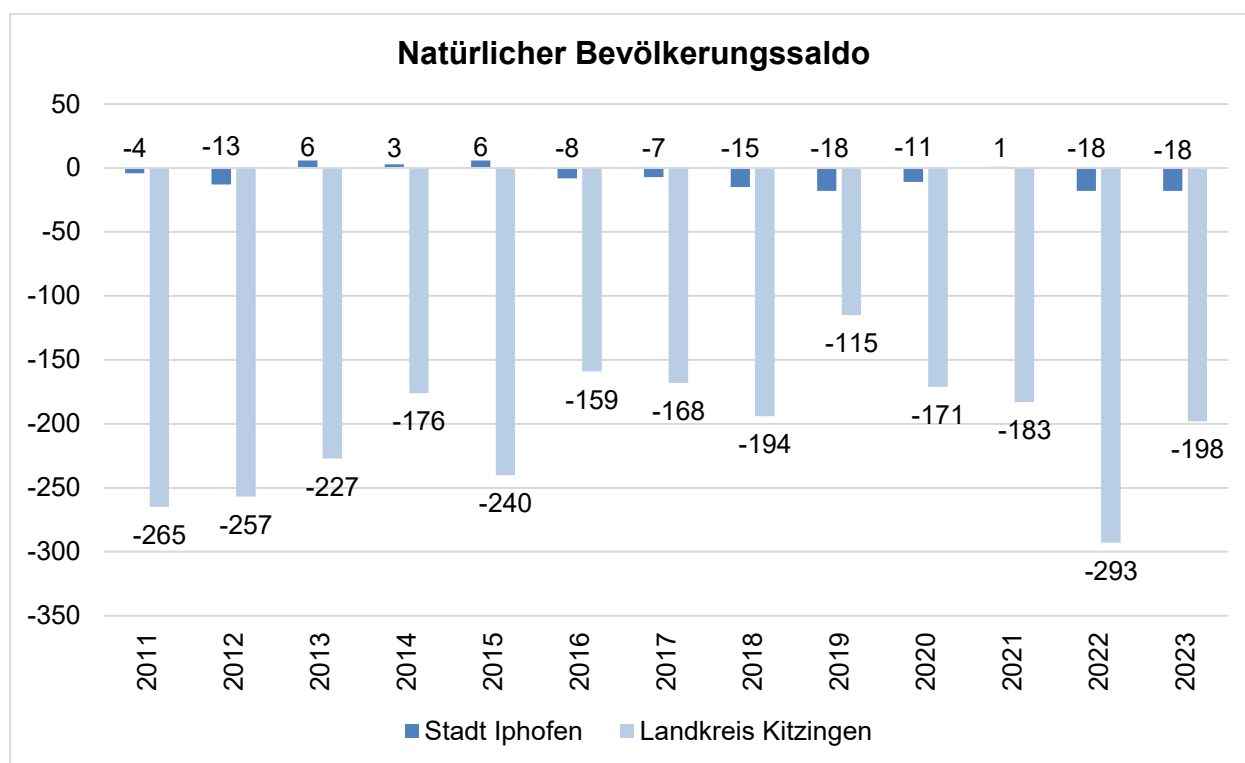


Abb. 15: Natürlicher Bevölkerungssaldo Stadt Iphofen und Landkreis Kitzingen, 2011 bis 2023¹³

B.21.3 Bevölkerungsbewegung

Der Trend einer schrumpfenden Bevölkerung kann häufig durch Wanderungsgewinne abgemildert werden. Eine ähnliche Situation liegt in der Stadt Iphofen vor. Der in den letzten Jahren anhaltende

¹³ Eigene Darstellung, Daten: Statistik kommunal 2023, Landkreis Kitzingen, © Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistik.bayern.de

negative natürliche Bevölkerungssaldo konnte in den meisten Jahren durch einen leicht positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden. Lediglich in den Jahren 2017 und 2023 konnte der natürliche Bevölkerungssaldo nicht ausgeglichen werden.

Auch der Landkreis Kitzingen profitiert von dem jährlich deutlich positiven Wanderungssaldo. Der rückläufige natürliche Bevölkerungssaldo wird jährlich durch einen deutlichen positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden.

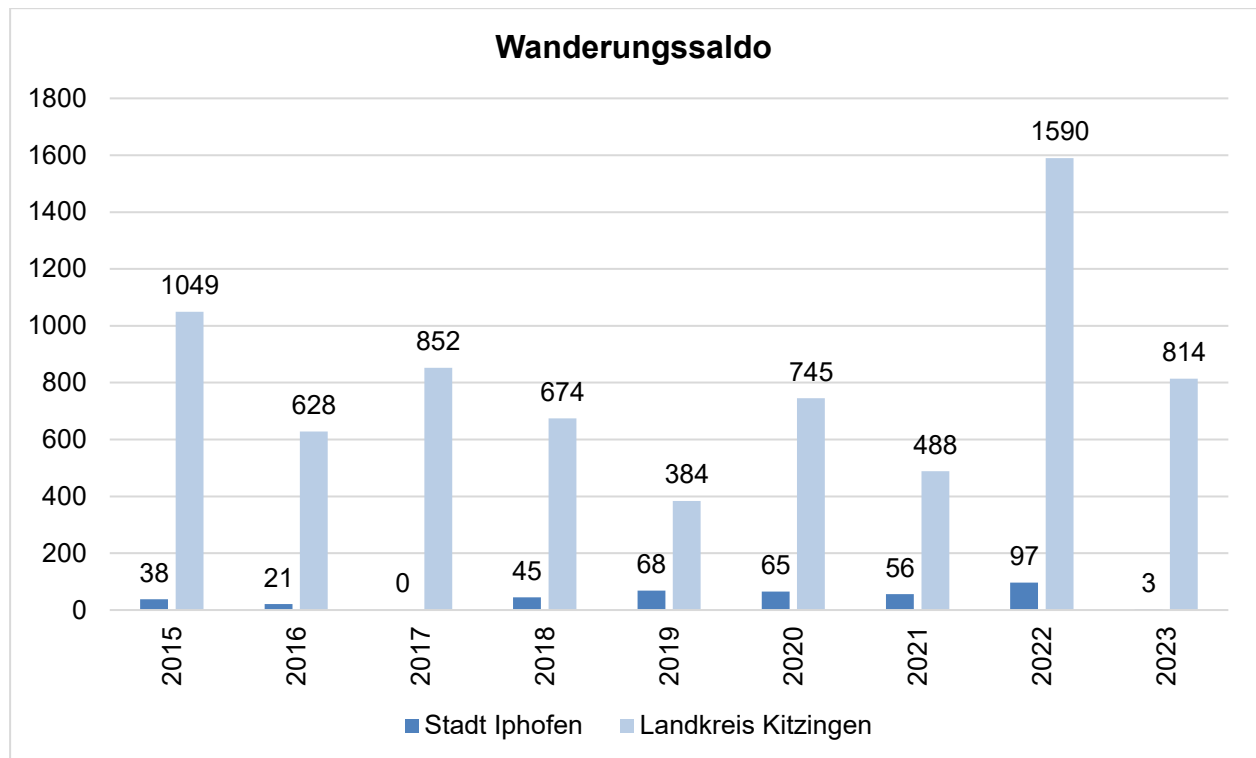


Abbildung 16: Wanderungssaldo Stadt Iphofen und Landkreis Kitzingen, 2015 bis 2023¹⁴

B.21.4 Bevölkerungszusammensetzung

Der gegenwärtige Trend rückläufiger Geburtenzahlen bei einer steigenden Lebenserwartung beeinflusst maßgeblich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und spiegelt sich in der Bevölkerung von Iphofen wider.

Ebenfalls im Gleichklang mit dem Bundestrend der demographischen Entwicklung wird beim Vergleich der Bevölkerungsgruppen nach Altersklassen mit Blick auf die Entwicklung zwischen den Jahren 1987, 2011 und 2022 – und vor allem auf die Prognosen der nächsten Dekade - deutlich, dass der Erwerbstätigen fällt, während der Anteil der unter 18 und über 65-jährigen zunimmt.

Besonders starke Zuwächse sind bei der Altersgruppe „65 und älter“ zu verzeichnen. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung der Stadt Iphofen wuchs von 14,5% im Jahr 1987 auf 21,9% im Jahr 2022 an und wird laut Prognose bis 2033 auf 28,2% steigen. Demgegenüber steht ein Rückgang der 18- bis 65-jährigen zwischen 2022 und 2033 um über 10%.

Insgesamt weist die Stadt Iphofen eine stark überalterte Bevölkerung auf. Dieser Umstand lässt sich durch die gestiegene Lebenserwartung in absoluten Zahlen und prozentual anteilig an der Gesamtbevölkerung durch den Rückgang der Geburten erklären.

¹⁴ Eigene Darstellung, Daten: Statistik kommunal 2023, Landkreis Kitzingen, © Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistik.bayern.de

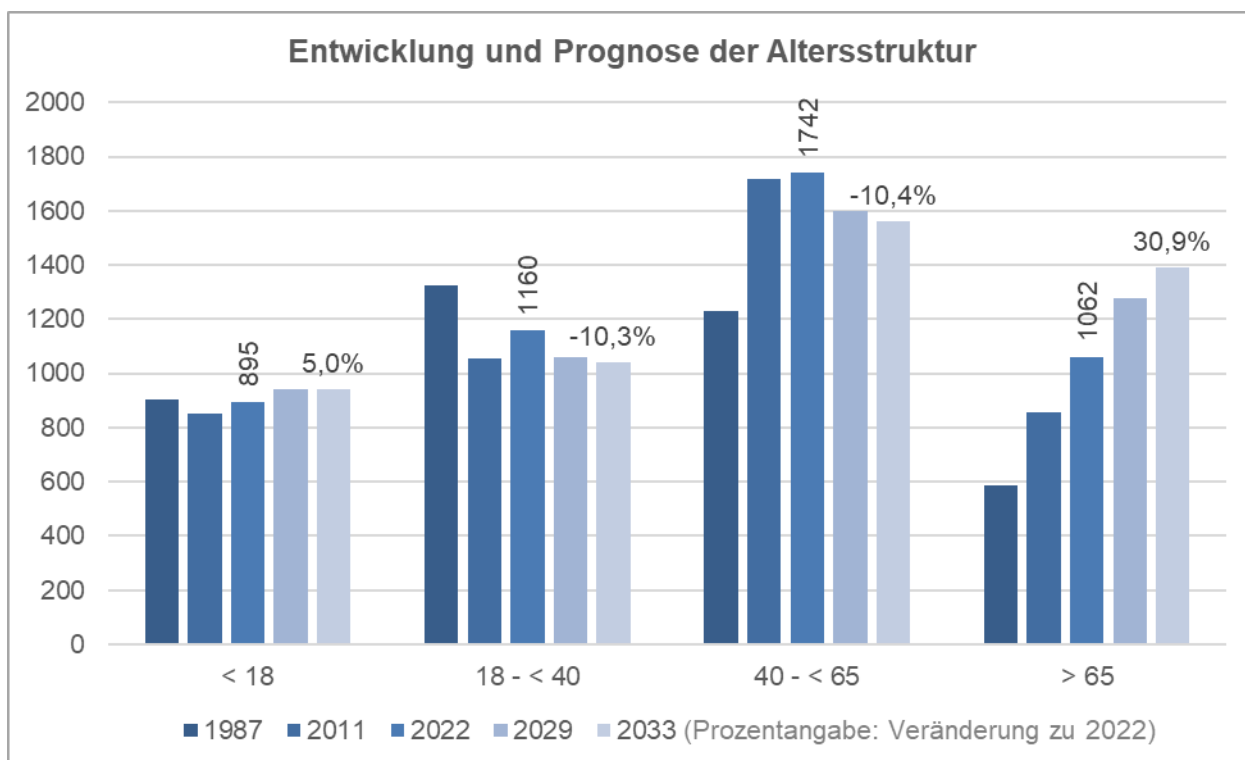


Abbildung 17: Entwicklung und Prognose Altersstruktur der Bevölkerung Iphofen¹⁵

B.22 Baulandbedarfsnachweis

Die vorliegende 13. Flächennutzungsplanänderung stellt im Wesentlichen Bauflächen dar, die bereits Gegenstand von Flächennutzungsplanänderungen bzw. Bebauungsplanverfahren waren. Von einem vollumfänglichen Baulandbedarfsnachweis für Wohn- und Gewerbenutzungen wird daher vorliegend abgesehen.

Überschlägig ergibt sich bis zum Jahr 2039 ein Bruttobaulandbedarf von etwa 14,9 ha. (s. nachstehende Schätzung des Wohnbaulandbedarfs anhand des Prognosetools der Flächenmanagementdatenbank des LfU).

¹⁵ Eigene Darstellung, Daten: Statistik kommunal 2018, Stadt Iphofen, © Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistik.bayern.de

Flächenmanagement Stadt Iphofen

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs Für die Kommune Iphofen

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2022: **4.859**
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %): **5,7**
für einen Zeitraum von: **14** Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner: **459**
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): **2,179**
Wohnungen je ha Wohnbaufläche* **15**

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,00** Prognosezeitraum (Jahre): **17**

Prognoseergebnis für das Jahr 2039:

Ab-/Zunahme der Einwohner:
Bedarf an Wohnungen: aus der Bevölkerungsentwicklung
und: aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:
Wohnbaulandbedarf:
steht einem
Innenentwicklungspotenzial ha gegenüber
ohne bereits aktivierte
Innenentwicklungspotenziale von ha Anzahl:

Abbildung 18: Ausdruck aus dem Prognosetool der Flächenmanagementdatenbank des LFU Stichtag 09.11.2024.

Letztmalig wurden unbebaute Grundstücke im Jahr 2024 durch die Verwaltung erhoben. Hierbei wurden 71 unbebaute Grundstücke und 33 Leerstände festgestellt, die dem Wohnbaulandbedarf als Innenentwicklungspotenzial gegenüberzustellen sind.

Demgegenüber werden im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans geändert, die zu einer Neuausweisung von 18,85 ha Wohn- und Mischfläche führen.

C Änderungen des Flächennutzungsplans

Die Lage der Änderungsflächen ist den Anhangskarten zu entnehmen.

Abkürzungen:

- G: Gewerbliche Baufläche
 Gbd: Fläche für den Gemeinbedarf
 GF: Grünfläche
 LW: Fläche für die Landwirtschaft
 M: Mischbauflächen
 S: Sonderbaufläche (mit Zweckbestimmung)
 W: Wohnbauflächen
 V: Verkehrsflächen

Ortsteil Iphofen

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
I 1	LW (7,8 ha) Grünland (2,1 ha)	Wasserfläche (5,6 ha) Grünland (4,4 ha)	Nordwestlich des Hauptortes ist zukünftig ein Landschaftssee vorgesehen, der ebenso zur Weinbergsbewässerung im Norden dienen soll. Der See soll dabei komplett von Grünland umschlossen sein.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.
I 2	LW (2,9 ha) Grünland (2,8 ha)	W (5,7 ha)	Die Fläche wird an die geplante Bebauung „Hündlein IV“ angepasst. Im Vorfeld wurden verschiedene Gutachten erstellt, aus denen die Abgrenzung hervorgeht.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
				Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Verkehrslärbetrachtung zu erstellen. In der Fläche sind Bau- bzw. Bodendenkmäler kartiert. Daher muss der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde besondere Bedeutung zukommen.
I 3	Flächen für Weinanbau (1,3 ha)		entfallen	
I 4	GF (0,5 ha)	W (0,5 ha)	Die Darstellung wird an die rechtswirksame 6. Änderung des FNP angepasst: Wohnbebauung entlang des Mühlwegs.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.
I 5	LW (2,2 ha)	W (1,7 ha) GF (0,5 ha)	Die Darstellung wird an den bestehenden Bebauungsplan „Geiersberg II“ angepasst.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
				unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.
I 6	GF (0,7 ha)	M (0,7 ha)	Zur Nachverdichtung im Ortszentrum wird die Fläche als Mischbaufläche entsprechend des Bebauungsplans aus dem Jahr 1993 ausgewiesen.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden. In der Fläche sind Bau- bzw. Bodendenkmäler kartiert.
I 7	LW (1,6 ha) Grünland (1,4 ha) V (3 ha)	G (6 ha)	Das Gewerbegebiet Knauf I soll im Norden entlang der Mainbernheimer Straße um weitere Flächen für Parkplätze sowie als Teil des Brandschutzkonzeptes erweitert werden. Außerdem wird die Darstellung im FNP angepasst und die Fläche als Gewerbefläche dargestellt. Um die Funktion des regionalen Trenngrüns zu sichern, wird entlang des Sickersbach ein Gewässerrandstreifen als Grünfläche festgesetzt. Bei der geplanten Bebauung auf der Fläche muss die Funktion des regionalen Trenngrüns gemäß dem Grundsatz 3.1 des Regionalplans Würzburg (2), Teil Natur und Landschaft B I, berücksichtigt werden.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Die geplante gewerbliche Baufläche liegt im Randbereich eines im Regionalplan dargestellten Trenngrüns (Ziel B I 3.1.1 i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“RP2).Nördlich angrenzend befinden sich entlang des Sickersbachs Auwälder und Gewässerbegleithölze (Nr. 6227-1128 002-004), im Süden und Osten bestehen Teilflächen einer Streuobstwiese (6227-1127-001). Der Erhalt der gliedernden sowie ökologischen Funktionen ist bei der Bebauung durch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen.
I 8	LW (0,7 ha)	G (0,7 ha)	Das Gewerbegebiet soll im Osten entlang der B8 erweitert werden.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
			Bei der geplanten Bebauung auf der Fläche müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden, die die Funktion des regionalen Trenngrüns gemäß dem Grundsatz 3.1 des Regionalplans Würzburg (2), Teil Natur und Landschaft B I, berücksichtige	verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Die Fläche liegt im Randbereich eines im Regionalplan dargestellten Trenngrüns (Ziel B I 3.1.1 i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“RP2). Aufgrund der besonderen Bedeutung dieser Freifläche - im Spannungsfeld zwischen Gewerbeentwicklung und Erhaltungswürdigkeit der Trenngrünfläche - sind im Rahmen der Bebauung geeignete Maßnahmen vorzusehen, die zum Erhalt der vielfältigen ökologischen Funktionen (Gliederung, Erholung, Biotopverbund, Bioklima) beitragen.
I 9	V (2 ha) GF (1,1 ha) G (0,3 ha)	V (3,1 ha) GF (0,3 ha)	Die Darstellung wird an den bestehenden Bebauungsplan „Kreisverkehr B8“ angepasst.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.
I 10	G (1,6 ha)	M (1,6 ha)	Die Darstellung wird entsprechend der 4. Änderung des Bebauungsplans „Alte Reichstraße“ sowie an die tatsächliche Nutzung angepasst.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.
I 11	G (0,7 ha) V (0,3 ha)	V (0,6 ha) GF (0,4 ha)	Die Darstellung wird an den Bebauungsplan „Alte Reichsstraße Teil 2“ angepasst.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.
I 12	G (2,7 ha)	LW (2,7 ha)	Reduzierung der Gewerbeflächen	
I 13	M (2,1 ha) Grünland (2 ha) GF (0,6 ha)	S (2,4 ha) G (1,4 ha) GF (0,9 ha)	Die Darstellung wird an den bestehenden Flächennutzungsplan „5. Änderung des Flächennutzungsplans“ sowie an die Bebauungspläne „SO Einzelhandel an der B8“ und „An der B 8 Teil II“ angepasst.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.
I 14	GF (3,3 ha) Grünland (2,8 ha)	M (5,6 ha) GF (0,5 ha)	Die Darstellung wird an die Vorgaben des ISEK als mögliche Siedlungserweiterung angepasst.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
				verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. In der Fläche sind Bau- bzw. Bodendenkmäler kartiert. Daher muss der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde besondere Bedeutung zukommen.
I 15	Grünland (2,6 ha)	W (2,6 ha)	Die Darstellung wird an den Bebauungsplan „Ost IV“ angepasst.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist auf die Ziele des Gewässerentwicklungskonzepts des Siechhausbachs zu achten.
I 16	LW (1,1 ha)		entfallen	
I 17	LW (0,8 ha)	V/E (0,8 ha)	Flurstücke 4246 und 4247 als Fläche für Ver- und Entsorgung (Kläranlage)	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.
I 18	V (3,1 ha) LW (15,7 ha)	V (4,6 ha) G (14,2 ha)	Verlegung der Gemeindeverbindungsstraße aufgrund der Neuordnung des Anschlusses an die B8. Das Industriegebiet wird im Westen für den aktuellen Bedarf eines Unternehmens erweitert.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
				Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.
I 19	G (0,5 ha) Sukzession (1 ha) V (1,3 ha)		entfallen	
I 20	G (0,2 ha)	M (0,2 ha)	Die Darstellung wird aufgrund von einer Nutzungsänderung angepasst.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.
I 21	Fläche für die Auf-forstung (0,3 ha)	Gbd (0,3 ha)	Anpassung der Darstellung an tatsächliche Nutzung als Waldpädagogikzentrum.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Steigerwald. Gem. Ziel B I 2 RP2 sollen die schutzwürdigen

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
				Landschaftsbestandteile, darunter insbesondere Landschaftsschutzgebiete, in ihrem Bestand gesichert werden. Die genannten Planungen tangieren zum Teil zudem leicht das FFH-Gebiet „Vorderer Steigerwald mit Schwanberg“ sowie das SPA-Gebiet „Südlicher Steigerwald“ bzw. grenzen daran an. In diesem Kontext wird auf den Grundsatz 7.1.6 LEP verwiesen, wonach Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden sollen. Lt. Begründung des LEP ist für die Natura-2000-Gebiete auch auf örtlicher Ebene ein zusammenhängendes Netz an Biotopen zu schaffen bzw. zu verdichten. Das Gebiet überplant Waldflächen, die im Waldfunktionsplan für den Landkreis Kitzingen als Wald mit besonderen Funktionen für Klima-, Immissions-, und Lärmschutz (lokal) dargestellt sind, schneidet leicht Waldflächen mit Funktionen für Bodenschutz und Erholung (Int.stufe II) und grenzt an Waldflächen mit Lebensraumfunktionen. Die Gemeinde hat die betroffenen Grundsätze der Raumordnung (5.4.2 LEP, B III 4.1 RP 2 und B III 4.2 RP 2) in der Abwägung zu berücksichtigen; den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden ist besonderes Gewicht beizumessen.
I 22	Wald (0,2 ha)	Gbd (0,2 ha)	Anpassung an die tatsächliche Nutzung als Waldkindergarten	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
				Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Steigerwald. Gem. Ziel B I 2 RP2 sollen die schutzwürdigen Landschaftsbestandteile, darunter insbesondere Landschaftsschutzgebiete, in ihrem Bestand gesichert werden. Die genannten Planungen tangieren zum Teil zudem leicht das FFH-Gebiet „Vorderer Steigerwald mit Schwanberg“ sowie das SPA-Gebiet „Südlicher Steigerwald“ bzw. grenzen daran an. In diesem Kontext wird auf den Grundsatz 7.1.6 LEP verwiesen, wonach Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden sollen. Lt. Begründung des LEP ist für die Natura-2000-Gebiete auch auf örtlicher Ebene ein zusammenhängendes Netz an Biotopen zu schaffen bzw. zu verdichten. Die Fläche überplant Waldflächen mit Funktionen für Erholung (Int.stufe II), Bodenschutz sowie Lebensraum.
I 23	Wald (0,2 ha)	Gbd (0,2 ha)	Anpassung der Darstellung an die tatsächliche Nutzung als Waldkindergarten	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Steigerwald. Gem. Ziel B I 2 RP2 sollen die schutzwürdigen Landschaftsbestandteile, darunter insbesondere Landschaftsschutzgebiete, in ihrem Bestand gesichert werden. Die genannten Planungen tangieren zum Teil zudem leicht das FFH-Gebiet „Vorderer Steigerwald mit Schwanberg“ sowie das SPA-Gebiet „Südlicher

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
				Steigerwald“ bzw. grenzen daran an. In diesem Kontext wird auf den Grundsatz 7.1.6 LEP verwiesen, wonach Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden sollen. Lt. Begründung des LEP ist für die Natura-2000-Gebiete auch auf örtlicher Ebene ein zusammenhängendes Netz an Biotopen zu schaffen bzw. zu verdichten.
I 24	M (0,9 ha)	W (0,9 ha)	Die Darstellung wird an die tatsächliche Nutzung angepasst.	

Ortsteil Birklingen

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
B 1	LW (0,07 ha)	M (0,07 ha)	Erweiterung der Mischbaufläche entlang der Cas-teller Straße.	Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfat-gesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Lage im landschaftlichen Vorbehalts-gebiet ist zu belegen, dass dem mit der Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützten Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein be-sonderes Gewicht zukommt und die Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Planung erhebt (Ziel B I 2.1 RP2 i. V. m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“).

Ortsteil Dornheim

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
D 1	M (0,1 ha) GF (0,2 ha) Grünland (0,6 ha)		entfallen	

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
				In der Fläche sind Bau- bzw. Bodendenkmäler kartiert. Daher muss der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde besondere Bedeutung zukommen.
D 2	LW (2,3 ha) M (0,9 ha)	W (2,4 ha) GF (0,6 ha) V (0,2 ha)	Die Darstellung wird als mögliche Erweiterung angepasst.	

Ortsteil Hellmitzheim

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
H 1	LW (5,4 ha)	S (5,4 ha)	Die Darstellung wird entsprechend der 7. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.
H 2	LW (0,5 ha)	M (0,5 ha)	Anpassung an tatsächliche Nutzung gemäß Ortsabrundungssatzung.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
H 3	LW (0,15 ha)	G (0,13 ha) LW (0,2 ha)	Südliche Erweiterung des Gewerbegebiets anhand der tatsächlichen Nutzung.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.
H 4	Grünland (0,4 ha)	M (0,4 ha)	Erweiterung der Mischbaufläche entlang der Straße „Am Kirchenbach“ als Ortsabrundung.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Auf Ebene der Bauleitplanung ist ein ausreichend großer Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Zudem wird das Überschwemmungsgebiet für ein HQ 100-Ereignis ermittelt. Im Hinblick auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist zu belegen, dass dem mit der Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützten Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt und die Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Planung erhebt (Ziel B I 2.1 RP2 i. V. m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“).
H 5	LW (0,5 ha)	G (0,5 ha)	Abgrenzung gemäß Bebauungsplan im Aufstellungsbeschluss, Gewerbebetrieb bereits errichtet.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
				Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.
H 6	GF (0,4 ha) LW (1 ha)		entfallen	
H 7	LW (2,7 ha)	S (2,7 ha)	Die Darstellung wird an die 8. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.
H 8	LW (1,4 ha)	S (1,4 ha)	Die Darstellung wird an die 11. Änderung des FNP angepasst: PV-Anlage Fuchsleite.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.
H 9	LW (0.2 ha)		entfallen	

Ortsteil Mönchsondheim

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
M 1	Grünland (0,2 ha)	S (0,2 ha)	Bestehendes Jugendhaus	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen / Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
				Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Innerhalb des 60 m-Bereichs des Breitbaches gilt die Anlagengenehmigungspflicht gemäß Art. 20 BayWG. Im Hinblick auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist zu belegen, dass dem mit der Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützten Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt und die Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Planung erhebt (Ziel B I 2.1 RP2 i. V. m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“).
M 2	LW (0,3 ha)	V (0,3 ha)	Anpassung der Darstellung an die tatsächliche Nutzung als Parkplatz.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Innerhalb des 60 m-Bereichs des Breitbaches gilt die Anlagengenehmigungspflicht gemäß Art. 20 BayWG.
M 3	LW (0,4 ha)	GE (0,4 ha)	Darstellung der Fläche als Gewerbegebiet.	Im Hinblick auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist zu belegen, dass dem mit der Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützten Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt und die Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Planung erhebt (Ziel B I 2.1 RP2 i. V. m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“). Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.

Ortsteil Nenzenheim

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
N 1	Grünland (1,7 ha)	W (1,2 ha) GF (0,5 ha)	Die Darstellung wird an den Bebauungsplan „Hohlbügelsteig II“ angepasst.	Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Sulfat-gesteinen (Grund-gips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Ortsteil Possenheim

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung	Hinweise
P 1	M (0,3 ha)	LW (0,3 ha)	Rücknahme von Mischbaufläche (Ortsabrundung)	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.
P 2	W (0,4 ha) GF (0,3 ha) M (0,7 ha)	LW (1,5 ha)	Die Darstellung wird an den Grenzen des bestehenden Bebauungsplans „Am Lindenbuck“ angepasst.	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.
P 3	LW (0,08)	M (0,08)	Ermöglichung einer weiteren Bebauung zur Ortabrundung	Die Fläche liegt über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.

D Umweltbericht

D.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, plant die Stadt Iphofen, den bestehenden Flächennutzungsplan zu überarbeiten, dementsprechenden werden Nutzungen geändert und neue Flächen für Bauvorhaben aufgenommen bzw. bestehende Änderungen digitalisiert. Der rechtsgültige Landschaftsplan (4.Änderung- 2016) wird unverändert übernommen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, eine zukunftsweisende Basis für die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung der Gemeinde unter Maßgabe sich zwischenzeitlich geänderter rechtlicher, demografischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen zu schaffen.

In der 13. Änderung werden neben bereits genehmigten Flächennutzungsplanänderungen sowie Bebauungsplänen zwei neue Wohnbauflächen und 7 gemischte Bauflächen dargestellt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes dargelegt.

D.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

D.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Folgende planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, sind insbesondere zu beachten:

Fachgesetz	Ziele
Baugesetzbuch (BauGB)	▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ▪ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft ▪ Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft ▪ Besonderer Artenschutz
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	▪ Schutz, Erhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern durch Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	▪ nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ▪ Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen; Vorsorgetreffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ▪ bei Einwirkungen auf den Boden soweit möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) Bayerisches Wassergesetz (BayWG)	▪ nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer ▪ Berücksichtigung besonderer Anforderungen in Wasserschutzgebieten ▪ Berücksichtigung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung (ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser, Einleitung über Regenwasserkanal in Gewässer)
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	▪ angemessene Rücksichtnahme der Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

D.2.2 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Die Gebiete und Objekte sind bereits im Kapitel B „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Zudem sind sie nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden. Sofern und so weit durch die Änderung der Planung Auswirkungen auf diese Gebiete und Objekte entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

D.2.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Region Würzburg sind bereits im Kapitel B.3 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Sofern und so weit durch die Änderung der Planung Auswirkungen auf gebietsbezogene Festlegungen entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

D.2.4 Gewässerentwicklungspläne

Im Jahr 2006 wurde ein Gewässerentwicklungsplan für das Stadtgebiet Iphofen erstellt. Die Maßnahmenempfehlungen des Gewässerentwicklungsplan sind maßgebend in der Gewässerentwicklung.

D.2.5 Hochwasserschutzkonzepte

Im Rahmen der Erstellung des Gewässerentwicklungsplan wurden für betroffenen Gebiete Detailkonzepte zur Verbesserung der Gewässerökologie und zum Hochwasserschutz erarbeitet.

D.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Kitzingen sind bereits im Kapitel A 1.12 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird.

D.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet

D.3.1 Fläche

Das Gemeindegebiet weist eine Gesamtgröße von 7.806 ha auf. Rund 393 ha sind von Siedlungen, Straßen und Sportstätten geprägt. Die Größe der Waldfläche beträgt insgesamt etwa 3.047 ha. Die verbleibenden Offenlandflächen, überwiegend landwirtschaftlich genutzt, machen rund 3.759 ha aus.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

D.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

D.3.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand (Klimax) entwickeln könnte.

Im Gemeindegebiet ist die PNV folgendermaßen:

- Wallabkraut-Eschen-Hainbuchenwald (in folgender Abbildung orange dargestellt)
- Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald (in folgender Abbildung beige dargestellt)
- Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald (in folgender Abbildung grün dargestellt)
- Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (in folgender Abbildung gelb dargestellt)

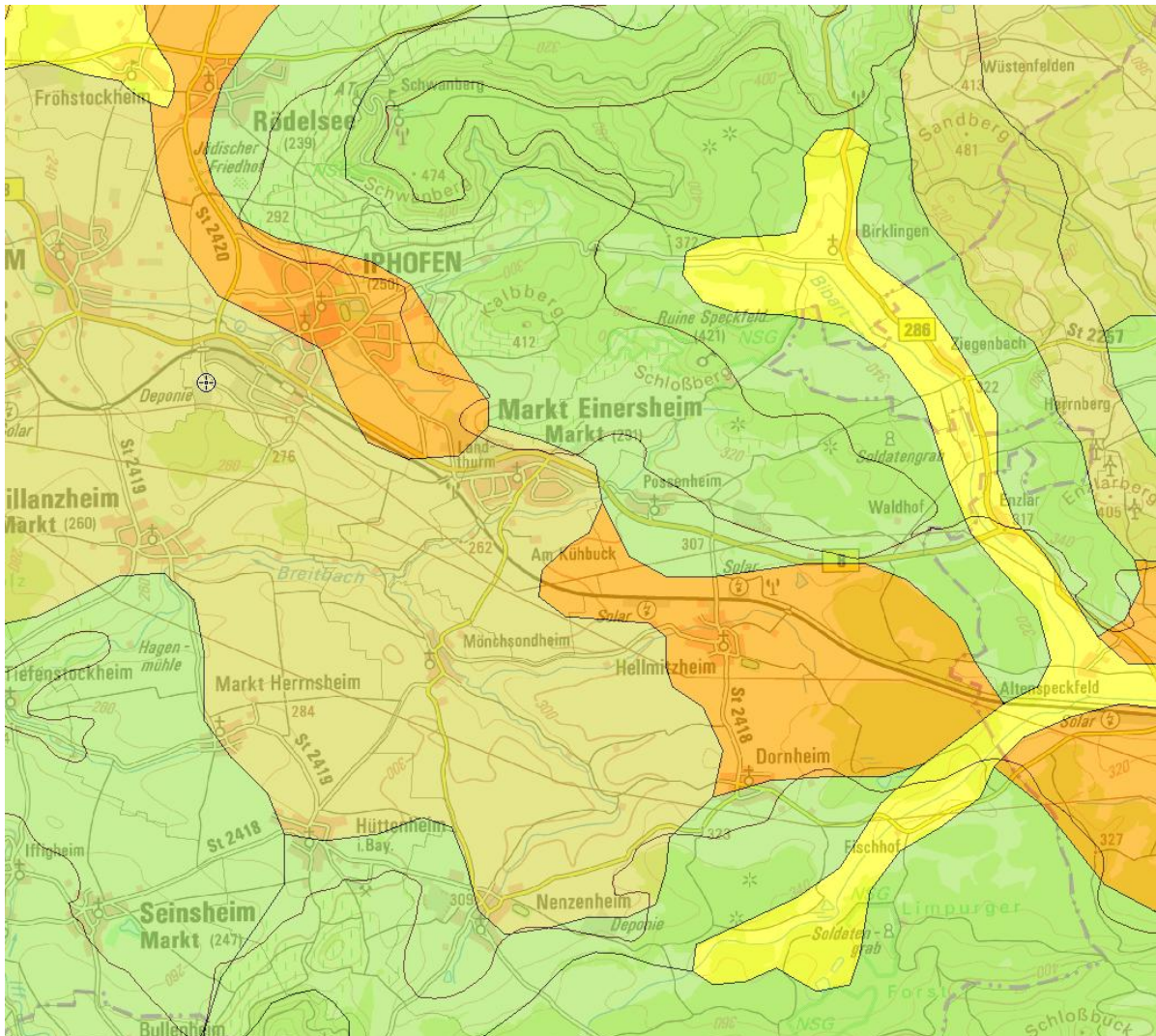


Abbildung 19: PNV im Stadtgebiet Iphofen

D.3.2.2 Reale Vegetation

In Abhängigkeit von Geologie, Relief, Boden, Wasserhaushalt, Klima und den seit Jahrhunderten andauernden Nutzungseingriffen des Menschen bildete sich die reale Vegetation heraus (Kulturlandschaft). Sie unterscheidet sich meist erheblich von der potentiellen natürlichen Vegetation.

Für die Bewertung der Strukturen bzw. Biotoptypen hinsichtlich Arten- und Biotopschutz werden die Kriterien Seltenheit, Empfindlichkeit, Arten- und Strukturreichtum und Biotopvernetzungs-funktion herangezogen.

Im Einzelnen konnten bei den Geländeaufnahmen insbesondere folgende Biotoptypen und Vegetationsstrukturen unterschieden werden, beginnend mit den Biotoptypen land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen,

Weinanbau

Besonders der Norden des Stadtgebiets Iphofen ist an den Südhängen des Schwanbergs vom Weinanbau geprägt.

Grünland

Die Grünlandnutzung beschränkt sich im Stadtgebiet vor allem auf die unmittelbaren Talbereiche sowie auf die Flächen mit höherem Niederschlag im Bereich der Steigerwaldhochflächen. Vor allem an der Bibart und dem Gießgraben sind vermehrt Grünlandflächen vorhanden. Besonders charakteristisch für das Iphöfer Stadtgebiet sind die sogenannten Holzwiesen (meistens Rodungsinseln im Waldgebiet).

Wälder

Der Waldanteil der Stadt Iphofen liegt bei ca. 30 % des Stadtgebietes.

Der Großteil der Wälder sind ehemalige Mittelwälder mit einem hohen Eichenanteil über 50%. Im Stadtwald bewirtschaftet die Stadt Iphofen seit jeher große Bereiche in der historischen Mittelwaldnutzung.

Feldhecken und -gehölze, Gebüsche

Die im Stadtgebiet vorkommenden Feldgehölze und Hecken sind im Wesentlichen an den Hangkanten des Breitbachtals mit seinen Nebenbächen sowie auf einzelne wegbegleitende Gehölzstrukturen in der freien Landschaft beschränkt. Die ehemals zahlreichen Gebüsche und Feldgehölze entlang der Steigerwalddrauf sind durch die Neuordnungsmaßnahmen in den Weinbergen auf kleine Reste reduziert. Im Gegenzug dazu sind besonders auf den aufgelassenen Weinbergen der Stadtteile in den südexponierten Breitbachtallagen umfangreiche Gehölzflächen entstanden.

Streuobstbestände

Streuobstwiesen zählen bei entsprechender Pflege und Ausprägung zu den artenreichsten Lebensräumen. Im Gemeindegebiet nehmen sie nur einen sehr kleinflächigen Anteil ein, überwiegend im Gemarkungsgebiet Nenzenheim. Vereinzelt befinden sich weitere Obstbäume in der näheren Umgebung der Ortschaften Possenheim, Hellmitzheim sowie Dornheim.

D.3.2.3 Wertgebende Tierarten

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgten keine systematischen Erhebungen bezüglich der (wertgebenden) Fauna im Gemeindegebiet.

D.3.3 Boden

In Abhängigkeit des variierenden geologischen Untergrundes ist eine Vielzahl von Bodentypen im Gemeindegebiet ausgebildet.

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen neben den Versiegelungen im Bereich der Ortschaften und Straßen vor allem in großräumigen, strukturarmen und ackerbaulich genutzten Hanglagen. Bei starken Niederschlagsereignissen kommt es hier zur Abschwemmung des fruchtbaren Oberbodens in die Tallagen.

Außerdem wird das Gemeindegebiet z. T. von dem Bewilligungsfeld "Kitzingen" verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

D.3.4 Wasser

D.3.4.1 Fließgewässer

Im Stadtgebiet Iphofen wird im Wesentlichen durch 3 Gewässersysteme geprägt, die als Gewässer 3. Ordnung geführt werden

- Breitbach mit Nebenbächen
- Sicker/Wehrbach mit Nebenbächen
- Bibart mit Nebenbächen

Außerdem können lokal auftretende Starkregenereignisse zu großen Schäden aufgrund von wild-abfließendem Wasser führen. Potenzielle Fließwege und gefährdete Bereiche müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgemacht und berücksichtigt werden.

D.3.4.2 Stillgewässer

Natürliche Stillgewässer sind im Stadtgebiet Iphofen nicht vorhanden.

D.3.4.3 Grundwasser

Das gesamte Stadtgebiet ist grundsätzlich im sehr grundwasserarmen Gebiet der Keuperstufe. Innerhalb der südlichen und östlichen Gemarkungen (Nenzenheim, Dornheim, Hellmitzheim, Bossenheim), insbesondere entlang des Steigerwaldrandes, sind eine Vielzahl von natürlichen Quellaustritten vorhanden. In diesen Bereichen ist grundsätzlich mit höher anstehendem Grundwasser zu rechnen. In Folge von Niederschlagsereignissen ist mit einer Steigerung der Quellschüttungen zu rechnen, da diese in der Regel durch oberflächennahes Grundwasser gespeist werden.

D.3.5 Klima/Luft

Das Stadtgebiet Iphofen zählt zu den trockeneren Gebieten Bayerns. Allerdings gibt es auch innerhalb des Stadtgebietes Unterschiede der Niederschlagsverteilung.

Das Klima in Stadtgebiet Iphofen ist kontinental geprägt und als warmgemäßigt zu bezeichnen. Bezüglich Lufttemperatur und Niederschlagsmenge gibt es kaum Unterschiede zwischen den Höhenzügen und den Tallagen. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei +/- 8°C, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 600 mm.

Je nach räumlicher Lage, Relief und Vegetationsstruktur übernehmen Flächen unterschiedliche klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen.

D.3.5.1 Luftqualität

Die das Gemeindegebiet im Norden querende Bundesstraße B8 stellt eine wesentliche linienhafte Emissionsquelle dar. Wesentlich störende gewerbliche/industrielle Emittenten gibt es im Gemeindegebiet nicht. Auf Grund der ländlichen Prägung des Landschaftsraumes kann von einer überwiegend guten Luftqualität ausgegangen werden.

D.3.6 Landschaft

Die Landschaft in Iphofen ist vor allem durch den relativ großen Waldbereiche sowie die Weinberge geprägt.

D.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich 92 Bodendenkmäler und 217 Baudenkmäler (Stand 27.10.2025). Weiterhin steht die Altstadt von Iphofen unter Ensembleschutz und beinhaltet ein landschaftsprägendes Ensemble nördlich der Ludwigstraße.

D.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Bezüglich der Erholungsfunktion siehe Kapitel „Freizeit und Erholung“ unter Punkt B.18.

Von bestehenden Nutzungen können Emissionen ausgehen. Durch den gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Im Siedlungsbereich sind von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

D.3.9 Wechselwirkungen

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die vielfältigen Einwirkungen bzw. Vorbelastungen durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter.

D.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird noch kein Baurecht geschaffen, d.h. es ergeben sich dadurch keine Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und somit auch kein Eingriff. Dies geschieht erst im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Bei den nachfolgenden Prognosen der Umweltauswirkungen wird von einer späteren Bebauung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ausgegangen.

D.4.1 Änderungsflächen

Auf Grundlage der im Flächennutzungsplan dargestellten Änderungsflächen werden diese im Einzelnen geprüft und wenn notwendig im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen bzw. ihr Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft, Mensch und Kultur, separat beurteilt. Bei den meisten Flächen handelt es sich um nachrichtliche Übernahmen, da bereits Flächennutzungsplanänderungen bzw. Bebauungspläne für diese Vorhaben existieren.

Allgemein sinnvolle und auf ihre Durchführbarkeit hin zu prüfende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Anschluss zusammenfassend dargelegt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt keine Bilanzierung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs. Diese erfolgte oder erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Lage der Änderungsflächen ist den Anhangskarten zu entnehmen.

Ortsteil Iphofen

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung
I 1	LW (7,8 ha) Grünland (2,1 ha)	Wasserfläche (5,5 ha) Grünland (4,4 ha)	Hier sind bereits Planungen vorhanden. Eine Prüfung der Umweltauswirkungen im Zuge der 13. FNP-Änderung ist nicht notwendig.
I 2	LW (2,9 ha) Grünland (2,8 ha)	W (5,7 ha)	Die Fläche wird an das geplante Verfahren des Bebauungsplans „Hündlein IV“ sowie an das ISEK angepasst. Die Neuausweisung der Wohnbaufläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes und des Wasserrechts. Aktuell wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, aufgrund der Randlage am Siedlungsgebiet ist ein Vorkommen von Ubiquisten wahrscheinlich. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Fläche für die Erholungsnutzung nicht geeignet. Das Konfliktpotenzial der Änderungsfläche ist wegen ihrer Lage direkt angrenzend an das Wohngebiet als relativ gering zu betrachten. Überschlägig wird ein Ausgleichsbedarf von 68.400 Wertpunkten nach BayKompV berechnet.
I 3	Flächen für Weinanbau (1,3 ha)	W (1,3 ha)	Die Fläche dient der Anpassung an den aktuellen Bedarf für Wohnbauflächen im Hauptort. Der westliche Teil entspricht der Ausweisung des ISEK. Eine Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt ist notwendig. Die Neuausweisung der Wohnbaufläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes und des Wasserrechts. Aktuell wird die Fläche teilweise für den Weinanbau und teilweise als Ackerland genutzt, es handelt sich um unversiegelten Boden, mit der etwaigen Versiegelung geht ein Verlust der Bodenfunktionen einher. Oberflächengewässer sind durch das Baugebiet nicht betroffen. Aufgrund der Größe der Fläche (0,6 ha) und der Lage direkt angrenzend an das Wohngebiet ist das Konfliktpotenzial als relativ gering zu betrachten. Überschlägig wird ein Ausgleichsbedarf von 12.000 Wertpunkten nach BayKompV berechnet
I 4	GF (0,5 ha)	W (0,5 ha)	Die Darstellung wird an die 6. Änderung des FNP angepasst: Wohnbebauung entlang des Mühlwegs. Anpassung an die 6. Änderung des FNP: Wohnbebauung entlang des Mühlweg. Aufgrund der nachrichtlichen Übernahme der bestehenden Änderung ist keine Untersuchung der Umweltauswirkungen notwendig.
I 5	LW (2,2 ha)	W (1,7 ha) GF (0,5 ha)	Die Darstellung wird an den bestehenden Bebauungsplan „Geiersberg II“ angepasst. Aufgrund der nachrichtlichen Übernahme eines bestehenden Bebauungsplans ist keine Untersuchung der Umweltauswirkungen notwendig.
I 6	GF (0,6 ha)	M (0,6 ha)	Zur Nachverdichtung im Ortszentrum wird die Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung
			Die Fläche befindet sich innerhalb des stark besiedelten Bereichs der Stadtmauern Iphofen. Der Bereich ist stark anthropogen beeinflusst. Im Sinne der Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich ist diese Fläche positiv zu bewerten. Aufgrund der Lage besteht keine negative Beeinflussung auf die Schutzgüter. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt. Überschlägig wird ein Ausgleichsbedarf von 28.800 Wertpunkten nach BayKompV berechnet
I 7	LW (1,6 ha) Grünland (1,4 ha) V (3 ha)	G (6 ha)	Das Gewerbegebiet soll im Norden entlang der Mainbernheimer Straße erweitert werden. Die Neuausweisung der Gewerbefläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Wasserrechts. Innerhalb der Fläche befindet sich ein kartiertes Biotop zudem grenzt der Sickersbach inkl. kartierten Biotopen an die Planungsfläche sowie an den Parkplatz des Gewerbetreibers an. Aktuelle wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich um unversiegelten Boden, mit der etwaigen Versiegelung geht ein Verlust der Bodenfunktionen einher. Oberflächengewässer sind durch das Baugebiet nicht betroffen. Aufgrund der Lage direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet ist von keinem hohen Konfliktpotenzial auszugehen. Überschlägig wird ein Ausgleichsbedarf von 144.000 Wertpunkten nach BayKompV berechnet.
I 8	LW (0,7 ha)	G (0,7 ha)	Erweiterung Gewerbegebiet in Richtung Osten. Die Neuausweisung der Gewerbefläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes und des Wasserrechts. Aktuelle wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich um unversiegelten Boden, mit der etwaigen Versiegelung geht ein Verlust der Bodenfunktionen einher. Oberflächengewässer sind durch das Baugebiet nicht betroffen. Aufgrund der Lage direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet ist von keinem hohen Konfliktpotenzial auszugehen. Überschlägig wird ein Ausgleichsbedarf von 16.800 Wertpunkten nach BayKompV berechnet.
I 9	V (2 ha) GF (1,1 ha) G (0,3 ha)	V (3,1 ha) GF (0,3 ha)	Anpassung an den Bebauungsplan Kreisverkehr B8. Aufgrund der nachrichtlichen Übernahme in den FNP ist keine Prüfung der Umweltauswirkungen notwendig.
I 10	G (1,6 ha)	M (1,6 ha)	Die Darstellung wird entsprechend der 4. Änderung des Bebauungsplans „Alte Reichstraße“ sowie an die tatsächliche Nutzung angepasst.
I 11	G (1,4 ha) V (0,3 ha) LW (0,6 ha)	V (0,3 ha) GF (2 ha)	Die Darstellung wird an den Bebauungsplan „Alte Reichsstraße Teil 2“ angepasst Diese Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes und des Wasserrechts.

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung
			Im rechtgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche und Gewerbegebietsfläche dargestellt. In der Neudarstellung werden Grünflächen sowie Straßenflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Derzeit ist die Fläche größtenteils unversiegelt, mit der etwaigen Versiegelung geht ein Verlust der Bodenfunktionen einher. Oberflächengewässer sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Die Fläche ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet für die Erholungsnutzung ungeeignet. Aufgrund der Lage direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet ist von keinem hohen Konfliktpotenzial auszugehen. Aufgrund der nachrichtlichen Übernahme in den FNP ist keine Prüfung der Umweltauswirkungen notwendig.
I 12			entfallen
I 13	M (2,1 ha) Grünland (2 ha) GF (0,6 ha)	S (2,4 ha) G (1,4 ha) GF (0,9 ha)	Anpassung an BP „SO Einzelhandel an der B8“, den BP „An der B8 Teil II“ sowie an die 10. Änderung des FNP Aufgrund der nachrichtlichen Übernahme in den FNP ist keine Prüfung der Umweltauswirkungen notwendig.
I 14	GF (3,3 ha) Grünland (2,8 ha)	M (5,6 ha) GF (0,5 ha)	Anpassung an ISEK Die Fläche I14 ist im ISEK als Vorrangfläche für den Wohnlandbedarf dargestellt eine verbindliche Bauleitplanung existiert für diese Fläche nicht. Eine Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt ist notwendig. Die Neuausweisung der Mischbaufläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Wasserrechts. Entlang eines Bachlaufs befindet sich ein kartiertes Biotop. Aufgrund von Baubeschränkungs-zonen wird die Fläche unterhalb der Hochspannungsleitung als Grünfläche dargestellt. Aktuelle wird die Fläche als Ackerland genutzt, es handelt sich um unversiegelten Boden, mit der etwaigen Versiegelung geht ein Verlust der Bodenfunktionen einher. Oberflächengewässer sind durch das Baugebiet nicht betroffen. Aufgrund der Größe der Fläche (0,6 ha) und der Lage direkt angrenzend an das Mischgebiet ist das Konfliktpotenzial als relativ gering zu betrachten. Überschlägig wird ein Ausgleichsbedarf von 28.800 Wertpunkten nach BayKompV berechnet.
I 15	Grünland (2,6 ha)	W (2,6 ha)	Die Fläche wird an den Bebauungsplan „Ost IV“ angepasst.
I 16			entfallen
I 17	LW (0,8 ha)	V/E (0,8 ha)	Flurstücke 4246 und 4247 als Fläche für Ver- und Entsorgung (Kläranlage). Die Flächen befinden sich angrenzend an einen firmeneigenen Hubschrauberlandeplatz. Bei der Planung sollen die bestehenden Gräben funktionsfähig gehalten werden und möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Fläche befindet sich außerhalb von bestehenden Schutzgebieten. Die Fläche dient als Standort für eine Entwässerungseinrichtung der anliegenden Firma.

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung
			Überschlägig wird ein Ausgleichsbedarf von 19.200 Wertpunkten nach BayKompV berechnet.
I 18	V (3,1 ha) LW (15,4 ha)	V (4,5 ha) G (14 ha)	Verlegung der Gemeindeverbindungsstraße sowie Erweiterung Industriegebiet Die Neuausweisung der Gewerbegebietsfläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Wasserrechts. Innerhalb der Fläche befindet sich ein kartiertes Biotop. Bei einer etwaigen Bebauung ist dieses, wenn möglich zu erhalten. Die Gemeindeverbindungsstraße wurde bereits gebaut. Aktuelle wird die Fläche als Ackerland genutzt, es handelt sich um unversiegelten Boden, mit der etwaigen Versiegelung geht ein Verlust der Bodenfunktionen einher. Oberflächengewässer sind durch das Baugebiet nicht betroffen. Aufgrund der Lage angrenzend an stark befahrene Straßen ist der Bereich für die Erholungsnutzung ungeeignet. Aufgrund der Lage direkt angrenzend an das Industriegebiet ist das Konfliktpotenzial als relativ gering zu betrachten. Stark betroffen sind die Schutzgüter Fläche und somit Boden, sowie das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund des vorkommenden Biotops.
I 19			entfallen
I 20	G (0,2 ha)	M (0,2 ha)	Umwidmung aufgrund von Nutzungsänderung Es handelt sich hierbei um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an bereits bestehende Nutzungen. Eine Untersuchung der Umweltauswirkungen ist nicht notwendig.
I 21	Fläche für die Auf-forstung (1 ha)	Gbd (1 ha)	Anpassung an tatsächliche Nutzung als Waldpädagogisches Zentrum Es handelt sich hierbei um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an bereits bestehende Nutzungen. Eine Untersuchung der Umweltauswirkungen ist nicht notwendig. Die tatsächliche Nutzung des Waldpädagogikzentrums steht soweit möglich im Einklang mit der Natur.
I 22	Wald (0,2 ha)	Gbd (0,2 ha)	Anpassung an tatsächliche Nutzung als Waldkindergarten Es handelt sich hierbei um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an bereits bestehende Nutzungen. Eine Untersuchung der Umweltauswirkungen ist nicht notwendig. Die tatsächliche Nutzung als Waldkindergarten steht soweit möglich im Einklang mit der Natur.
I 23	Wald (0,2 ha)	Gbd (0,2 ha)	Anpassung an tatsächliche Nutzung als Waldkindergarten Es handelt sich hierbei um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an bereits bestehende Nutzungen. Eine Untersuchung der Umweltauswirkungen ist nicht notwendig. Die tatsächliche Nutzung als Waldkindergarten steht soweit möglich im Einklang mit der Natur.

Ortsteil Birklingen

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung
B 1	LW (0,07 ha)	M (0,07 ha)	Erweiterung der Mischbaufläche entlang der Casteller Straße. Die Neuausweisung der Mischgebietsfläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes und des Wasserrechts. Aktuelle wird die Fläche als Gartenfläche genutzt, es handelt sich um unversiegelten Boden, mit der etwaigen Versiegelung geht ein Verlust der Bodenfunktionen einher. Oberflächengewässer sind durch das Baugebiet nicht betroffen. Aufgrund der Größe sowie der Lage direkt angrenzend an das bestehende Mischgebiet ist von keinem hohen Konfliktpotenzial auszugehen. Überschlägig wird ein Ausgleichsbedarf von 3.360 Wertpunkten nach BayKompV berechnet.

Ortsteil Dornheim

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung
D 1	M (0,1 ha) GF (0,2 ha) Grünland (0,6 ha)	M (0,5 ha) Gbd (0,1 ha) GF (0,3 ha)	Die Darstellung wird aufgrund bestehender Bauvoranfragen als Ortsabrundung angepasst. Es ist keine Untersuchung der Umweltauswirkungen notwendig
D 2	LW (2,3 ha) M (0,9 ha)	W (2,4 ha) GF (0,6 ha) V (0,2 ha)	Die Darstellung wird als mögliche Erweiterung angepasst..

Ortsteil Hellmitzheim

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung
H 1	LW (5,4 ha)	S (5,4 ha)	Aufgrund der nachrichtlichen Übernahme der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist keine Untersuchung der Umweltauswirkungen notwendig.
H 2	LW (0,5 ha)	M (0,5 ha)	Anpassung an tatsächliche Nutzung gemäß Ortsabrundungssatzung
H 3	LW (0,15 ha)	G (0,15 ha)	Erweiterung Gewerbegebiet anhand der tatsächlichen Nutzung. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung handelt es sich hierbei nur um eine Bestandsanpassung. Eine Untersuchung der Umweltauswirkungen ist nicht notwendig
H 4	Grünland (0,4 ha)	M (0,4 ha)	Erweiterung der Mischbaufläche entlang der Straße „Am Kirchenbach“. Die bestehenden Bäche und Gehölze sollen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung
			Das Gebiet befindet sich außerhalb von großräumigen Schutzgebieten. Überschlägig wird ein Ausgleichsbedarf von 12.800 Wertpunkten nach BayKompV berechnet.
H 5	LW (0,5 ha)	G (0,5 ha)	Abgrenzung gemäß Bebauungsplan im Aufstellungsbeschluss, Gewerbebetrieb bereits errichtet.
H 6			entfällt
H 7	LW (2,6 ha)	S (2,6 ha)	Aufgrund der nachrichtlichen Übernahme der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist keine Untersuchung der Umweltauswirkungen notwendig.
H 8	LW (1,3 ha)	S (1,3 ha)	Anpassung 11. FNP Änderung PV-Anlage Fuchsleite Aufgrund der nachrichtlichen Übernahme eines bestehenden Flächennutzungsplanänderung ist keine Untersuchung der Umweltauswirkungen notwendig.
H 9	W (0,2 ha)	LW (0,2 ha)	Die Darstellung wird an die Verordnung der Regierung Oberfranken – Bergamt Nordbayern – über das Betreten und Befahren von Grundstücken am Adelsberg, ehemalige Gipsgrube „Am Adelsberg“ vom 15.12.2023 angepasst.

Ortsteil Mönchsondheim

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung
M 1	Grünland (0,2 ha)	S (0,2 ha)	Geplantes Jugendhaus Bei einer Baumaßnahme ist der Baumbestand weitmöglichst zu erhalten. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist so gering wie möglich zu halten. Überschlägig wird ein Ausgleichsbedarf von 6.400 Wertpunkten nach BayKompV berechnet.
M 2	LW (0,2 ha)	V (0,2 ha)	Anpassung der Darstellung an die tatsächliche Nutzung als Parkplatz.
M 3	LW (0,4 ha)	GE (0,4 ha)	Darstellung der Fläche als Gewerbegebiet

Ortsteil Nenzenheim

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung
N 1	Grünland (1,7 ha)	W (1,2 ha) GF (0,5 ha)	Anpassung an BP (Hohlbügelsteig II) Aufgrund der nachrichtlichen Übernahme in den FNP ist keine Prüfung der Umweltauswirkungen notwendig.

Ortsteil Possenheim

Lfd. Nr.	Darstellung rechts-wirksamer FNP	Geplante Änderungs-darstellung	Bemerkungen/Begründung der Änderung der Flächendarstellung
P 1	M (0,3 ha)	LW (0,3 ha)	Rücknahme von Mischbaufläche (Ortsabrundung)
P 2	W (0,4 ha) GF (0,3 ha) M (0,8 ha)	LW (1,5 ha)	Die Darstellung wird an den Grenzen des bestehenden Bebauungsplans „Am Lindenbuck“ angepasst.
P 3	LW (0,08)	M (0,08)	Ermöglichung einer weiteren Bebauung zur Ortabrundung

D.4.2 Belange des technischen Umweltschutzes

D.4.2.1 Vermeidung von Emissionen sowie Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Siedlungserweiterungen bewirken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoff-Emissionen lassen sich nicht vermeiden.

Um die Anwohner nicht zusätzlich durch Lärm- und Luftschadstoffemissionen eines gewerblichen Durchgangsverkehrs zu belasten, erfolgt die Ausweisung gewerblicher Flächen ausschließlich an bestehenden Gewerbegebieten.

D.4.2.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Zunahme der Bevölkerung und die Neuausweisung von Baugebieten führen dazu, dass sich das Abfall- und Abwasseraufkommen erhöhen wird. Von einer Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und geltenden abfall- und abwassertechnischen Verfahren wird ausgegangen.

Ein ressourcenschonender Umgang hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne anzustreben.

D.4.2.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen keine das Planungsrecht verändernden oder konkretisierenden Darstellungen, die speziell der Ansiedlung von Vorhaben zur Entwicklung von Wind-, Wasser- oder Bioenergie dienen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können für die einzelnen Bauflächen konkretisierende Vorgaben/Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie getroffen werden.

D.4.2.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich alle außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche.

Für bauliche Entwicklungsflächen innerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete gelten die entsprechenden Verordnungen. In die besonders sensiblen Zonierungen wird nicht gebaut.

Laut Karte der Erdbebenzonen in Deutschland gehört Iphofen zu keiner Erdbebenzone¹⁶.

D.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weiterhin gültig sein. Auf Grund der vielfachen Änderungen und Neuaufstellungen von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, würde ein unvollständiger nicht situationsangepasster Plan bestehen, sowie mosaikartig einzelne Änderungen.

¹⁶ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ Potsdam online: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/, Stand: 22.12.2020

D.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

D.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtet bzw. zumindest auf ihre Anwendbarkeit hin überprüft werden.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	▪ Erhaltung schutzwürdiger Bereiche und Gehölze; vgl. Steckbriefe ▪ Neupflanzung von Gehölzen ▪ überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten ▪ naturnahe Gestaltung von Versickerungs-/ Retentionsanlagen sowie sonstigen Grünflächen ▪ ggf. Dach- und/oder Fassadenbegrünungen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen) ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
Boden	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Vermeidung von Erosion, Bodenverdichtungen und -kontaminationen
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und/oder Retention, ggf. auch Dachbegrünung) ▪ Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von (dauerhaften) Grundwasserabsenkungen bzw. von Eingriffen in den Grundwasserstrom
Luft/ Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Erhaltung sowie Neupflanzung frischluftproduzierender Gehölze ▪ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
Landschaft	▪ Vermeidung der Bebauung von landschaftsprägenden Lagen (Kuppen, Steilhänge, Talauen); vgl. Steckbriefe ▪ Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben wie z.B. Höhenbeschränkungen/ -staffelungen bei den Gebäuden, Ausweisung von Grünflächen, Umsetzung von Gehölzpflanzungen etc.
Landschaft	▪ naturnahe Gestaltung privater Grün-/Freiflächen bzw. der Wohn- und Nutzgärten ▪ Begrünung der Erschließungsstraßen und -wege
Kultur- und Sachgüter	▪ Bei Auffinden von Bodendenkmälern: Anzeige an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege

Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Ausweisung der Naherholung dienenden Grünflächen (insb. bei größeren Wohngebieten)
---	---

D.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten werden und wurden im Laufe der verbindlichen Bauleitplanung geprüft

D.8 Zusätzliche Angaben

D.8.1 Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung weiterer Datengrundlagen (vgl. Referenzliste weiter unten) sowie durch die Einholung von Informationen von Ortskundigen und Fachbehörden.

D.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

D.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene, im Bebauungsplanverfahren, festgelegt.

D.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Iphofen plant, ihren rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan fortzuschreiben und in einem digitalen Planwerk zu konsolidieren.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

D.11 Referenzliste mit Quellen

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden neben den aus eigenen Bestandserhebungen im Frühjahr und Sommer 2021 gewonnenen Erkenntnissen, der Auswertung des Regionalplanes der Region Würzburg und des derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan folgende Daten- und Informationsgrundlagen für die jeweiligen Schutzgüter herangezogen (siehe ergänzend auch Fußnoten in den jeweiligen Kapiteln):

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Kitzingen (Aktualisierung, Bearbeitungsstand: 2002), Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer): „http://fisnat.bayern.de/finweb/“

Boden	▪ Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Bodenschätzungskarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Altlasten und schädliche Bodenveränderung, Bayerisches Landesamt für Umwelt
Wasser	▪ Gewässerentwicklungsplan Stadtgebiet Iphofen , vom Oktober 2006
Luft/ Klima	▪ LfU Online-BayernAtlas: Topographische Karte
Landschaft	▪ LfU Online-BayernAtlas: Luftbild, Topographische Karte, Thema Umwelt
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LfU Online-BayernAtlas: Thema Planen und Bauen
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ LfU Online-BayernAtlas: Themen Freizeit in Bayern, Umwelt ▪ UmweltAtlas Bayern: Lärmbelastungskataster

E Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) 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) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657)

F Verzeichnis der Anhänge

- Themenkarten mit Legende (Ausschnitte der Ortsteile in DIN A3 mit Kennzeichnung der geänderten Bereiche.
- Denkmalliste der Bodendenkmalpflege