



3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiesenbronn

Vorentwurf

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Wie20-0001

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen	4
3.	Lage im Raum	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.1.1	Landesplanung	8
3.1.2	Regionalplan	8
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Landschaftsplan	13
4.	Städtebau und Planungskonzept	13
5.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen	14
6.	Umweltbericht	14
7.	Denkmalschutz	14
8.	Schallschutz	15
9.	Verfahren	16

Anlage 1 Umweltbericht

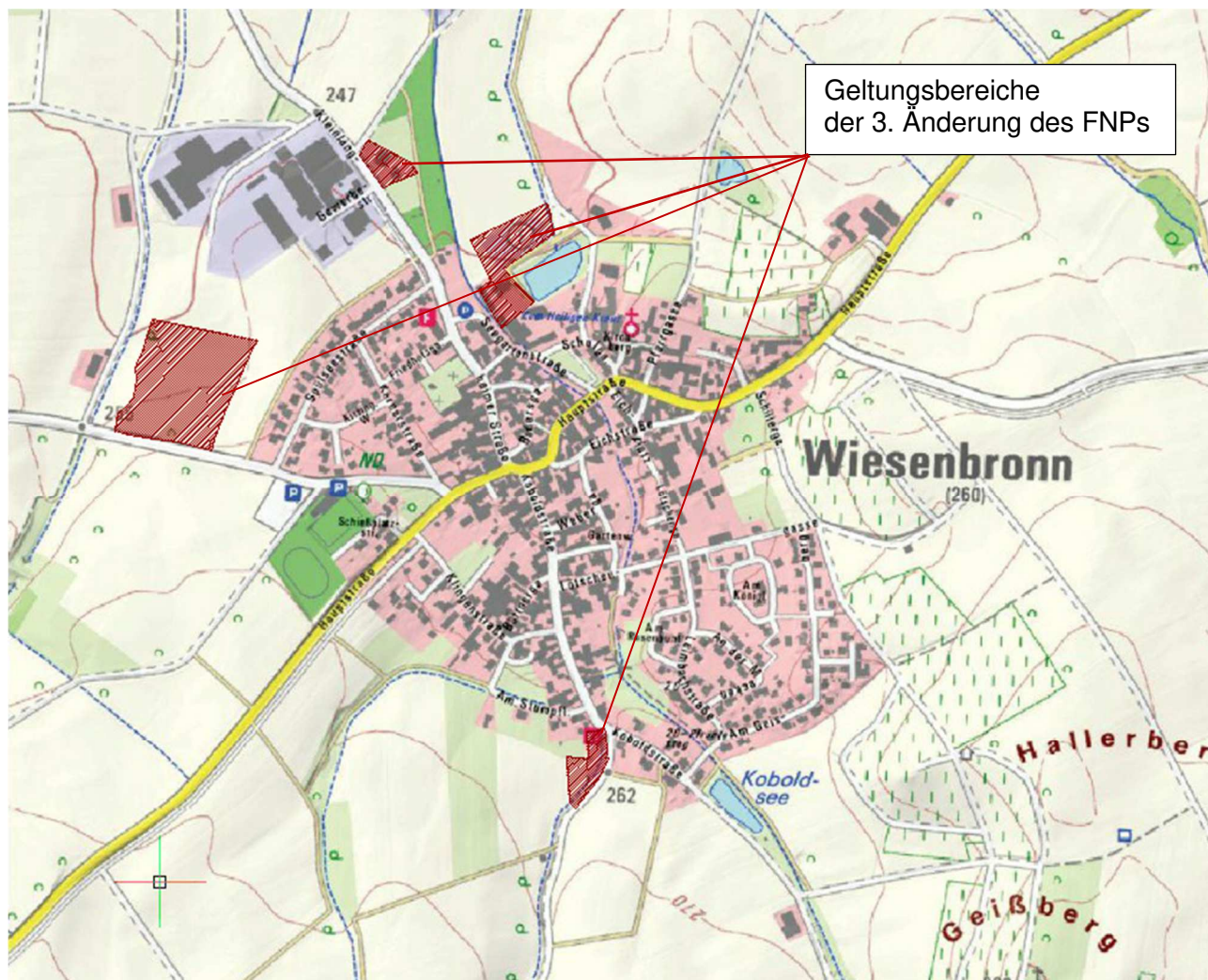


Abb. 1: Übersichtskarte, (Quelle: Bayern Atlas Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung 15.06.2021, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 14.12.2021)

1. Planungserfordernis

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes plant die Gemeinde Wiesenbronn die Anpassung des Flächennutzungsplanes an den tatsächlichen Bestand, der sich im Laufe der Zeit entwickelt hat. Gleichzeitig soll die Grundlage für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes geschaffen werden.

Da der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1976 stammt und es bisher lediglich zwei Änderungen gab, hat man sich dazu entschieden, den Flächennutzungsplan zu digitalisieren und die Anpassungen an den Bestand im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung vorzunehmen. Da es sich bei der vorliegenden Planung teilweise um Anpassungen an den tatsächlichen Bestand handelt, kann festgehalten werden, dass die bestehenden Bauten bereits mittels Baugenehmigungen bescheidet und im Vorfeld von den zuständigen Behörden geprüft wurden. Es wird somit die planungsrechtliche Grundlage für weitere Bauvorhaben auf diesen Flächen geschaffen. Außerdem soll das bestehende Gewerbegebiet „Am Spülsee“ erweitert werden, um auch zukünftig Flächen für gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung zu haben.

Bei dem ersten Änderungsbereich handelt es sich um eine gewerbliche Baufläche, die sich im Anschluss an ein Gewerbegebiet entwickelt hat. Des Weiteren sind eine Biogasanlage, die als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ eingestuft wird, die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Spülsee“ und die Erweiterung des Kindergartens, der als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt wird, Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bei der gewerblichen Baufläche handelt es sich um ca. 0,35 ha, die Biogasanlage umfasst ca. 1,1 ha, die Erweiterung des Gewerbegebietes ca. 2,8 ha und die Fläche für den Kindergarten beträgt ca. 0,4 ha.

2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Die zu ändernden Bereiche sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenbronn als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche dargestellt. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2a Satz 2 Nr. 2 die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes in Form eines Umweltberichtes vor.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist. Dies ist bei späteren Bauanträgen zu prüfen und sicherzustellen.

Die Gemeinde Wiesenbronn will mit der Bereitstellung der oben beschriebenen Flächen -unter Berücksichtigung eines Planungshorizontes von ca. 20 Jahren- die Erweiterung von Gewerbebetrieben mit Entwicklungspotential ermöglichen, Erweiterungsflächen für den Kindergarten schaffen und für die Biogasanlage eine planungsrechtlich gesicherte Grundlage schaffen. Aus diesem Grund sind die Änderungsbereiche größer als der jetzige Bestand dargestellt, um die spätere Entwicklung gewährleisten zu können.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat Wiesenbronn am 13.07.2021 und am 14.12.2021 beschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im vorliegenden Planungsumfang durchzuführen.

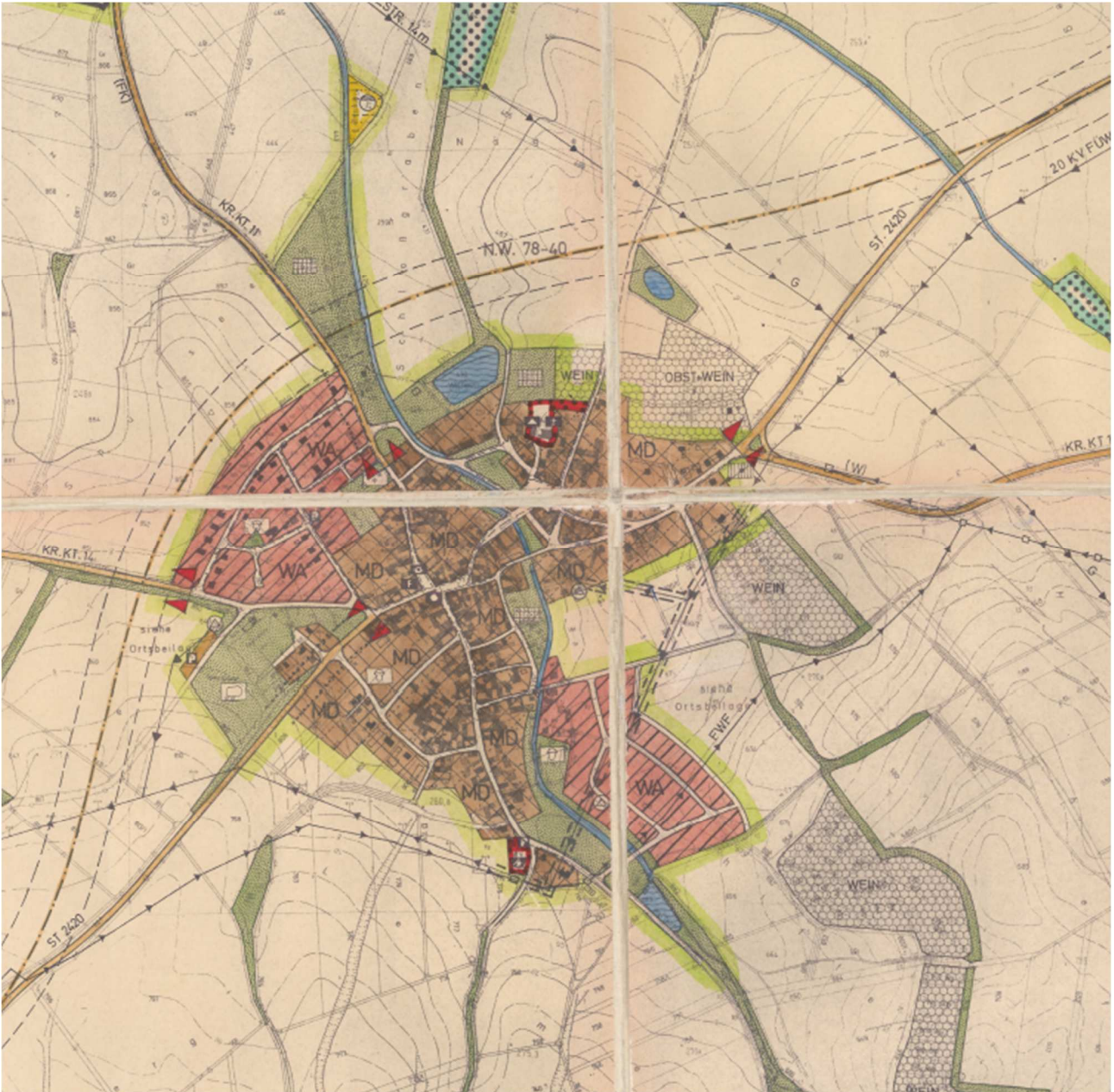


Abb. 2: wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Gemeinde Wiesenbronn

Außerhalb der dargestellten Änderungsbereiche behält der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenbronn uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, übertragen.

3. Lage im Raum

Die Gemeinde Wiesenbronn befindet sich im Landkreis Kitzingen des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 26 km östlich des Oberzentrums Würzburg sowie ca. 10 km östlich von Kitzingen.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) liegt die Gemeinde Wiesenbronn im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält vier Geltungsbereiche, die nachfolgend genauer beschrieben werden.

1. Änderungsbereich - Gewerbliche Baufläche (0,35 ha)

Das Plangebiet liegt im Norden von Wiesenbronn und wird südlich und westlich durch die Kleinlangheimer Straße bzw. einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Südwesten schließt das Plangebiet an das vorhandene Gewerbegebiet an. Östlich befindet sich eine Wiesen- bzw. Weidefläche, nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Fläche wird derzeit bereits als Lagerhalle mit Werkstatt sowie einer Betriebsleiterwohnung mit Büro genutzt.

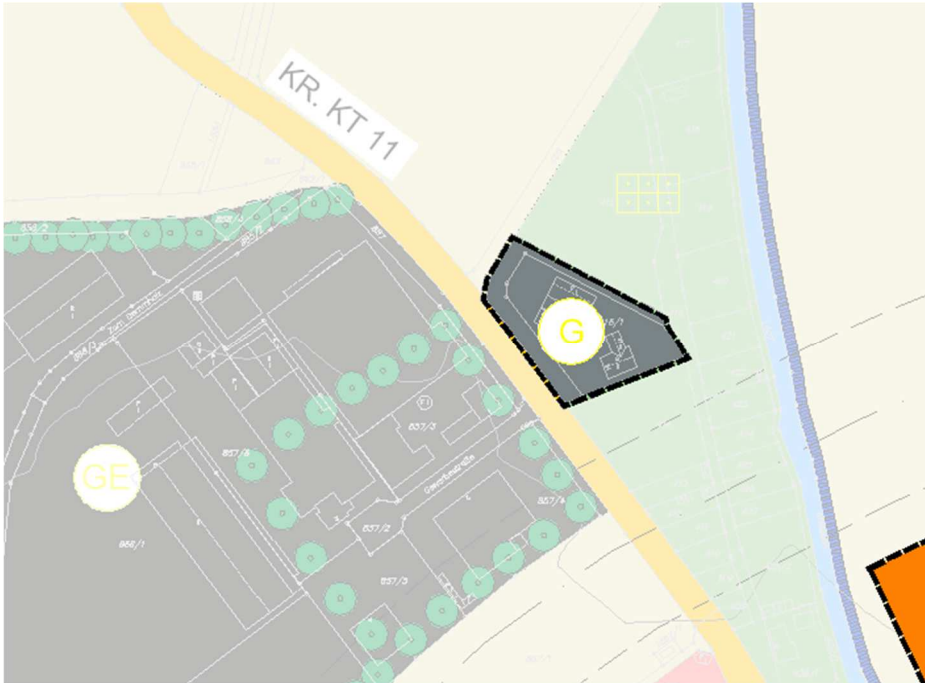


Abb. 3: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021

2. Änderungsbereich - Sonstiges Sondergebiet (1,1 ha)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wiesenbronn und wird westlich durch den Wiesbach und östlich durch einen Weiher begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Dorfgebiet an. Im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die überplante Fläche wird bereits als landwirtschaftliche Biogasanlage genutzt.

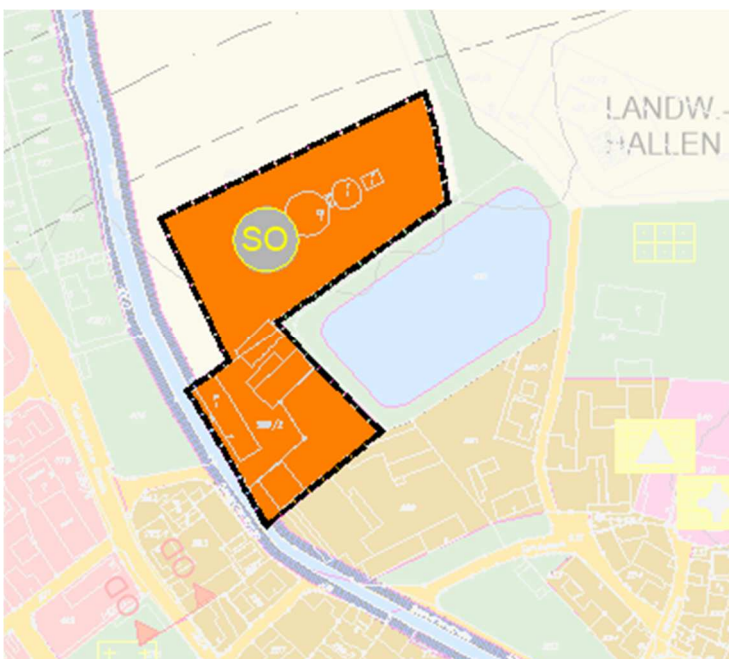


Abb. 4: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021

3. Änderungsbereich - Flächen für den Gemeinbedarf (0,4 ha)

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Wiesenbronn. Im Norden grenzt das Plangebiet punktuell an das Dorfgebiet an und bildet so den südlichen Rand des Ortsbereiches. Westlich wird es durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, östlich verläuft eine Ortsstraße, die wiederum an das Dorfgebiet anschließt. Der Großteil der überplanten Flächen wird bereits als Kindergarten bzw. Krippe mit dazugehörigen Außenanlagen genutzt. Der westliche Bereich des Planungsumgriffes auf der Flurnummer 775 wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

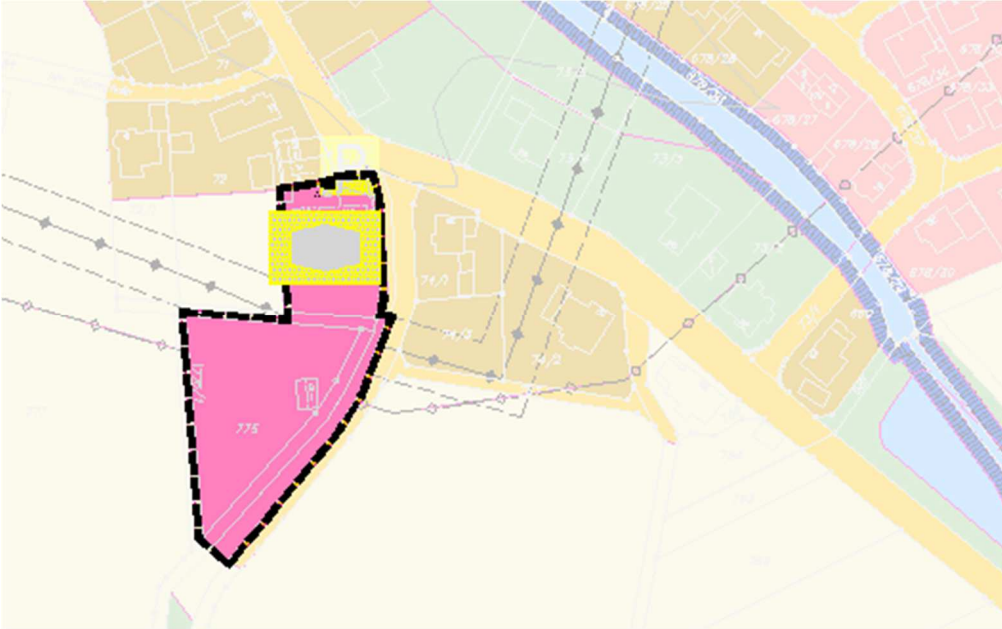


Abb. 5: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021

4. Änderungsbereich - Erweiterung des Gewerbegebietes (2,8 ha)

Das Plangebiet liegt im Westen von Wiesenbronn und wird südlich durch die Kreisstraße KT 14 begrenzt. Im Norden schließt das Plangebiet an das vorhandene Gewerbegebiet „Am Spülsee“ an. Östlich befindet sich die Trasse der geplanten Ortsumgehungsstraße. Westlich wird das Plangebiet durch den Dürrbach begrenzt. Die überplante Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 6: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt beachtet:

Grundsätze der Raumordnung (BayLplG Art. 6):

Den Grundsätzen der Raumordnung wird im vorliegenden Planungsfall der Gemeinde Wiesenbronn entsprochen, da man für bestehende Gewerbebetriebe Weiterentwicklungsmöglichkeiten (von kleinen und mittelständischen Unternehmen) im verträglichen Umfang schafft, die Biogasanlage als eine regenerative Energiequelle darstellt und die Erweiterung des Kindergartens dem Allgemeinwohl dient sowie die nachhaltige Daseinsvorsorge sichert. Da sich die Änderungsbereiche jeweils an bereits vorhandene Strukturen angliedern, wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden, die Bodenversiegelung für Erschließung so gering wie möglich gehalten und vorhandene Infrastruktur optimal genutzt. Das Landschaftsbild wird durch Eingrünungen, die bereits als Auflagen bescheidet wurden und in nachfolgenden Planungen festzusetzen sind, in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.01.2020¹:

Den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern wird durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiesenbronn nicht widersprochen. Eine Begründung zur Flächenwahl bzw. eine Prüfung der Potentiale zur Innenentwicklung kann nicht mehr erfolgen, da es sich bei der vorliegenden Planung teilweise um eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand handelt. Die Auswahl der Flächen erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde Wiesenbronn und wurde durch Baugenehmigungen von der jeweils zuständigen Behörde bescheidet.

Als Bedarfsnachweis für die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt aktuell eine Umfrage der Gemeinde Wiesenbronn, in der die benötigten / gewünschten Flächengrößen der ansässigen Betriebe erfragt wird. Eine Rückmeldung liegt bisher noch nicht vor. Die Ergebnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargelegt.

Durch die Ausweisung der gewerblichen Flächen, kann die Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Dadurch werden Arbeitsplätze vor Ort einerseits gesichert und andererseits geschaffen.

Durch die Biogasanlage werden sowohl Arbeitsplätze gesichert als auch neue geschaffen. Ebenso wird durch den Bedarf von pflanzlichem Material der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen gesichert und zur Erzeugung regenerativer Energiequellen beigetragen.

Mit der Erweiterung des Kindergartens wird der Bedarf der Kinderbetreuungsangebote im Ort für die nächsten Jahre sichergestellt und dient so dem Allgemeinwohl.

3.1.2 Regionalplan

Die Gemeinde Wiesenbronn liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich, der als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Als Grundlage dient der aktuelle Regionalplan der nichtamtlichen Lesefassung vom 17.10.2017 mit allen Fortschreibungen (Zitate aus dem Regionalplan sind kursiv dargestellt).

III Ländlicher Raum

2.1 (Z) *Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes - dargestellt Karte 1 „Raumstruktur“ (Lesefassung), die Bestandteil des Regionalplans ist - soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleis-*

¹ Nichtamtliche Lesefassung

tungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-gewerblichen Bereich sollen Neuansiedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

2.2 (Z) Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden.

(...)

2.7 (G) Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.

Die Gemeinde Wiesenbronn sichert ortsansässigen Betrieben den Bestand und schafft die Grundlage für weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Die geplanten gewerblichen Bauflächen befinden sich -durch die Kleinlangheimer Straße getrennt- gegenüber des bestehenden Gewerbegebietes „Am Spülsee“.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes schließt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet an. Somit wird den oben genannten Zielen und Grundsätzen entsprochen.

Die Biogasanlage ist lagemäßig an den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb gebunden und schließt direkt an diesen an.

Auch der vorhandene Kindergarten ist im Ortsbereich lagemäßig gebunden. Die Freiflächen des Kindergartens ragen zwar aus dem Ortsbereich hinaus, fügen sich aber in den vorhandenen lockeren Ortsrand mit Gartenstrukturen ein.

Eine Zersiedlung der Landschaft entsteht somit nicht. Die Erhaltung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen ist nach wie vor gegeben.

BII 1 Siedungsleitbild

1.1 (G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen. Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen [soll] angestrebt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

1.2 (Z) [...] Im westlichen Teil der Region soll darauf hingewirkt werden, dass eine angemessene Siedlungsentwicklung beibehalten wird.

1.7 (Z) 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.

Die Gemeinde Wiesenbronn folgt in der vorliegenden Planung den oben genannten Grundsätzen und Zielen. Die Neuausweisung der Flächen soll nur im unbedingt erforderlichen Umfang erfolgen. Die Geltungsbereiche schließen an vorhandene Bauflächen an, weshalb für die verkehrliche Erschließung keine neuen Flächen beansprucht werden. Diese erfolgt ausschließlich über das be-

reits vorhandene Verkehrsnetz. Somit wird die zusätzliche Versiegelung geringgehalten. Die Belange des Naturhaushaltes und der Landschaft sind bereits durch die Bescheide der Baugenehmigungen beachtet worden und sind bei weiteren Planungen, z.B. im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens für die Erweiterung des Gewerbegebietes zu berücksichtigen.

2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

2.1 (G) *In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.*

Das Landschaftsbild, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft, bleibt durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes gewahrt. Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen. Eine direkte Anbindung an das Gewerbegebiet „Spülsee“ ist gegeben. Die weiteren Planungsflächen befinden sich innerhalb des Ortsbereiches bzw. am Ortsrand von Wiesenbronn. Somit widerspricht die Planung dem oben genannten Grundsatz nicht. Schutzgebiete mit besonderen Anforderungen an das Landschaftsbild werden nicht überplant.

4. Gewerbliches Siedlungswesen

4.1 (G) *Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere im Maintal und seinen Seitentälern auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Auf eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden 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 sind anzustreben.

Da man durch die Ausweisung der neuen gewerblichen Baufläche eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand darstellt, ist die Darstellung alternativlos. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes hat man den direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet gewählt, um den Flächenverbrauch durch bereits vorhandene Erschließung so gering wie möglich zu halten. Es wurde darauf geachtet, diese in direkter Nachbarschaft zu dem bestehenden Gewerbegebiet auszuweisen, um Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes zu bündeln. Die oben genannten Grundsätze der Versiegelungsminimierung sowie der umfassenden Eingrünung werden, wie auch schon zuvor beschrieben, beachtet.

BIII 2 Landwirtschaft

2.1 (G) *Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen.*

(G) *Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Durch die Umwidmung der Geltungsbereiche gehen landwirtschaftliche Flächen unwiederbringlich verloren. Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um keinen besonders hochwertigen Ackerboden mit überdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion. Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus beinhaltet folgende Werte: LT4V 52/52, LT4V 58/58, LT5V 50/48 und sL4V 58/58.

Der Planungsumfang zeigt teilweise die Anpassung an den bereits vorhandenen Bestand auf. Innerhalb der Geltungsbereiche sind Eingrünungen -ein zusätzlicher Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen findet somit nicht statt- vorhanden, die Schutz gegenüber den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten und das Entstehen von Konflikten minimieren.

Innerhalb der Gemeinde Wiesenbronn gibt es keine frei verfügbaren Gewerbegebietsflächen mehr. Nachverdichtungen sind in dem benötigten Umfang nicht möglich. Konversionsflächen sind für die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht vorhanden. Daher ist die Ausweisung der gewählten Gewerbegebietsflächen auf derzeit landwirtschaftlichen Flächen erforderlich.

2.6 (G) Es ist insbesondere im Interesse der Sicherung der Bodennutzung und des wirtschaftlichen Erfolgs darauf hinzuwirken, dass der Landwirtschaft die Produktion nachwachsender Rohstoffe und deren Nutzung für die Energieerzeugung erleichtert werden.

Durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche wird die planungsrechtliche Grundlage für die bereits vorhandene Biogasanlage bewirkt. Dadurch werden Flächen generiert, die für die regenerative Energieerzeugung notwendig sind.

BIV 2.3 Handwerk

2.3.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, die Leistungsfähigkeit des Handwerks in der Region langfristig zu erhalten und entsprechend dem sich ändernden Bedarf an handwerklichen Produktions- und Dienstleistungen vor allem durch erforderliche Anpassungen an technische und wirtschaftliche Entwicklungen auf Dauer zu steigern.

Da es sich bei der Ausweisung der gewerblichen Baufläche um den Betrieb eines bereits ansässigen Zimmereibetriebes handelt, wird dem o.g. Grundsatz entsprochen. Des Weiteren soll durch die Erweiterung des Gewerbegebietes örtlichen Handwerksbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

BVI 1.1 Kindergärten

1.1.2 Die vorhandenen Kindergärten sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Durch die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf wird der vorhandene Kindergarten gesichert und die Voraussetzungen für Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

BX Energieversorgung

1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen.

5.3 (G) Der bedarfsgerechten und umweltschonenden Nutzung von Biomasse aus nachwachsenden heimischen Rohstoffen zur Energieversorgung kommt in allen Teilen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei gilt es insbesondere, regional erzeugte Ressourcen, vor allem Holz, zu nutzen. In der landwirtschaftlichen Produktion soll dabei die Entstehung von Monokulturen verhindert werden.

Durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche wird die planungsrechtliche Grundlage für die bereits vorhandene Biogasanlage bewirkt. Dadurch werden Flächen generiert, die für die regenerative Energieerzeugung notwendig sind.

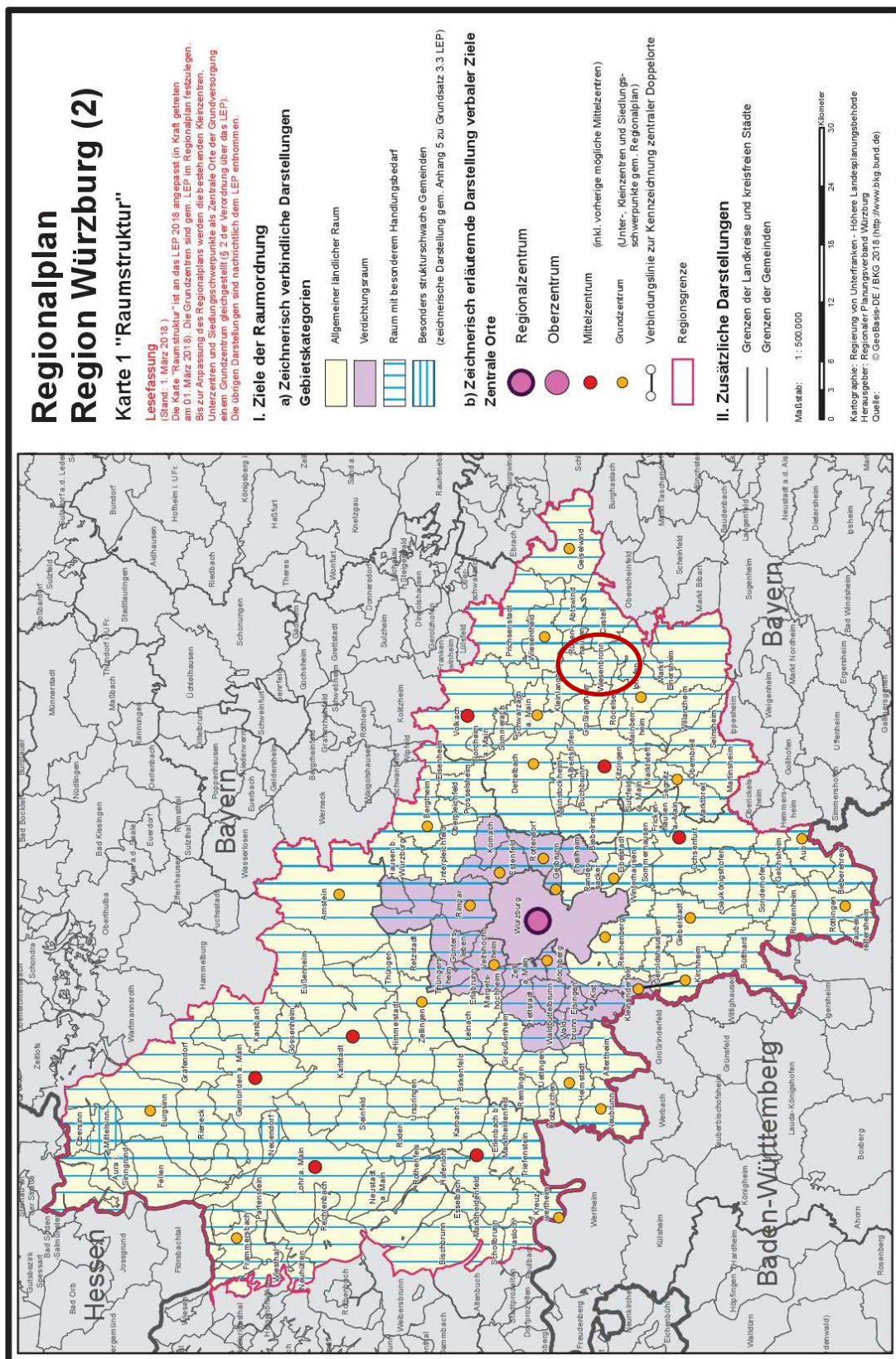


Abb. 7: Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ (Quelle: Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II, Lesefassung Stand 01. März 2018)

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wiesenbronn besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 20.09.1976.

- 1. Änderung, genehmigt am 03.09.1985
- 2. Änderung, genehmigt am 02.05.2000

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO „Gewerbliche Bauflächen“, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ gemäß § 11 BauNVO, ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt.

Im Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Flurstücke mit den Flurnummern enthalten: 70/2, 74, 259/2, 415/1, 775 ganz und 259, 259/1, 415, 739, 770, 776, 851, 852, 853 und 854 der Gemarkung Wiesenbronn jeweils teilweise. Die Größe der gewerblichen Baufläche beträgt ca. 0,35 ha, die Biogasanlage umfasst ca. 1,1 ha, das Gewerbegebiet ca. 2,8 ha und die Fläche für den Kindergarten beträgt ca. 0,4 ha.

3.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Wiesenbronn gibt es keinen Landschaftsplan.

4. Städtebau und Planungskonzept

Da es sich bei der vorliegenden Planung teilweise um die Anpassung an den tatsächlichen Bestand handelt, wurden die bestehenden Bauten bereits mittels Baugenehmigungen bescheidet und im Vorfeld von den zuständigen Behörden geprüft. Zusätzlich soll mit der Ausweisung der Erweiterung des Gewerbegebietes, vorrangig für bereits ansässige Betriebe, ermöglicht werden, das Fortbestehen des Handwerks für zukünftige Generationen zu sichern. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ ist ebenfalls bereits bebaut und stellt eine zukunftsorientierte Form der Landwirtschaft dar, die dadurch einen Beitrag zur Erzeugung regenerativer Energien leistet. Die Fläche für den Gemeinbedarf ist für den Kindergarten und dessen Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen. Alle vier Geltungsbereiche der Darstellungen sind lagemäßig an bereits vorhandene Strukturen gebunden. Alternative Planungsmöglichkeiten für die Neuausweisung der Flächen kommen somit nicht in Frage.

Nachteilige Auswirkungen für Mensch, Natur, Landschaft und Naturschutz sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da bei den jeweils bereits stattgefundenen Baugenehmigungen Auflagen -sofern diese erforderlich waren- formuliert wurden und davon ausgegangen werden kann, dass diese ordnungsgemäß umgesetzt worden sind. Für weitere Bauvorhaben sind separate Bauanträge zu stellen und in diesem Rahmen der Natur- und Umweltschutz zu beachten. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, in dem die Eingriffsregelung in Form eines integrierten Grünordnungsplanes anzuwenden ist. Grundsätzliche Hindernisse sind -nach dem aktuellen Kenntnisstand- durch die vorliegende Planung nicht zu erkennen.

Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung der dargestellten Geltungsbereiche erfolgt über das vorhandene Straßennetz der Gemeinde Wiesenbronn. Eine geregelte Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist über das bestehende Kanalnetz sichergestellt. Ebenso ist die Energieversorgung über das bestehende Leitungsnetz des

örtlichen Energieversorgungsträgers sichergestellt. Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Kitzingen sichergestellt, der für die Abfallbeseitigung der Gemeinde Wiesenbronn zuständig ist. Auch ist die Anbindung an das Telekommunikationsnetz über die örtlichen Versorgungsnetze gewährleistet.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 3. Flächennutzungsplanänderung für gewerbliche Bauflächen, die Erweiterung des Gewerbegebietes, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ und Flächen für den Gemeinbedarf beansprucht insgesamt ca. 4,65 ha.

Nach einer ersten Einschätzung haben die überplanten Flächen der 3. Flächennutzungsplanänderung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine hohe Bedeutung, da es sich hier um die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche bzw. Grünfläche handelt.

Für Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwiesen.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Generell sollten aus Umweltsicht bei der Planung von Bauvorhaben folgende Grundsätze zur Minimierung von Umweltrisiken berücksichtigt werden:

- Flächensparende Bauweise
- Minimierung und Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Landschaftliche Ein- und Durchgrünung von Bauflächen
- Berücksichtigung örtlicher Wegeverbindungen
- Kompensationsmaßnahmen mit ökologischem Raumbezug

Artenschutz und Grünordnung

Die Vorgaben, die aus der Eingriffsregelung und dem Artenschutzrecht resultieren, wurden in dem vorliegenden Planungsfall im Rahmen der Baugenehmigungen bereits teilweise beachtet und anhand von Auflagen, z.B. durchzuführende Eingrünungsmaßnahmen, eingehalten. Weitergehende Maßnahmen erscheinen deshalb für die formelle Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes obsolet.

Für weitere Bauvorhaben, die durch die Erweiterungsflächen ermöglicht werden, sind separate Bauanträge zu stellen. Hierbei ist der Natur- und Artenschutz zu berücksichtigen und einzuhalten.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist in einem separaten Verfahren ein Bebauungsplan zu erstellen, in dem der Natur- und Artenschutz in Form eines integrierten Grünordnungsplanes sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beachtet wird.

6. Umweltbericht

Zur vorliegenden 3. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

7. Denkmalschutz

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ überlagert im südlichen Bereich das mit der Aktennummer D-6-6227-0101 geortete Bodendenkmal „Verebneter spätmittel-

alterlicher Burgstall“. Im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes ist das Bodendenkmal „Bestattungsplatz mit verebnetem Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ mit der Aktennummer D-6-6227-0087 kartiert. Die Bodendenkmäler sind durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege festgestellt und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bodendenkmäler weitläufiger sind, als bisher bekannt. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes entsteht kein Eingriff in den Boden. Bei den Flächen, die bereits bebaut sind, ist nicht von einem zusätzlichen Eingriff in den Boden auszugehen. Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bebauungsplanes eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erforderlich.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg, gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 BayDSchG, unterliegen.

8. Schallschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Durch die geplante Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet. Eventuelle Auflagen, die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu beachten sind, wurden ebenfalls durch die bereits erfolgten Baugenehmigungen beschiedet und sind weiterhin entsprechend einzuhalten, um eine Verträglichkeit mit der Umgebung zu gewährleisten. Für das neu entstehende Gewerbegebiet ist der Schallschutz im Rahmen des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens zu beachten.

9. Verfahren

Änderungsbeschluss	vom 13.07.2021 14.12.2021
Bekanntmachung an der Amtstafel	vom 26.11.2021
Annahme- und Auslegungsbeschluss	vom 14.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	vom
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	vom
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	vom
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	vom
Feststellungsbeschluss	vom

Gemeinde Wiesenbronn,

Volkhard Warmdt
1. Bürgermeister

Würzburg, 14.12.2021

Bearbeitung: J. Goesmann
Prüfung: S. Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte, (Quelle: Bayern Atlas Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung 15.06.2021, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 14.12.2021)	3
Abb. 2: wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Gemeinde Wiesenbronn	5
Abb. 3: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021	6
Abb. 4: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021	6
Abb. 5: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021	7
Abb. 6: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021	7
Abb. 7: Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ (Quelle: Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II, Lesefassung Stand 01. März 2018)	12