



3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiesenbronn

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Wie20-0001

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis.....	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.	Lage im Raum	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	10
3.1.1	Landesplanung	10
3.1.2	Regionalplan.....	10
3.2	Flächennutzungsplan.....	15
3.3	Landschaftsplan.....	15
4.	Städtebau und Planungskonzept	15
5.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen	16
6.	Umweltbericht.....	17
7.	Denkmalschutz	17
8.	Schallschutz	17
9.	Geologie	17
10.	Verfahren.....	18

Anlage 1	Umweltbericht
----------	---------------

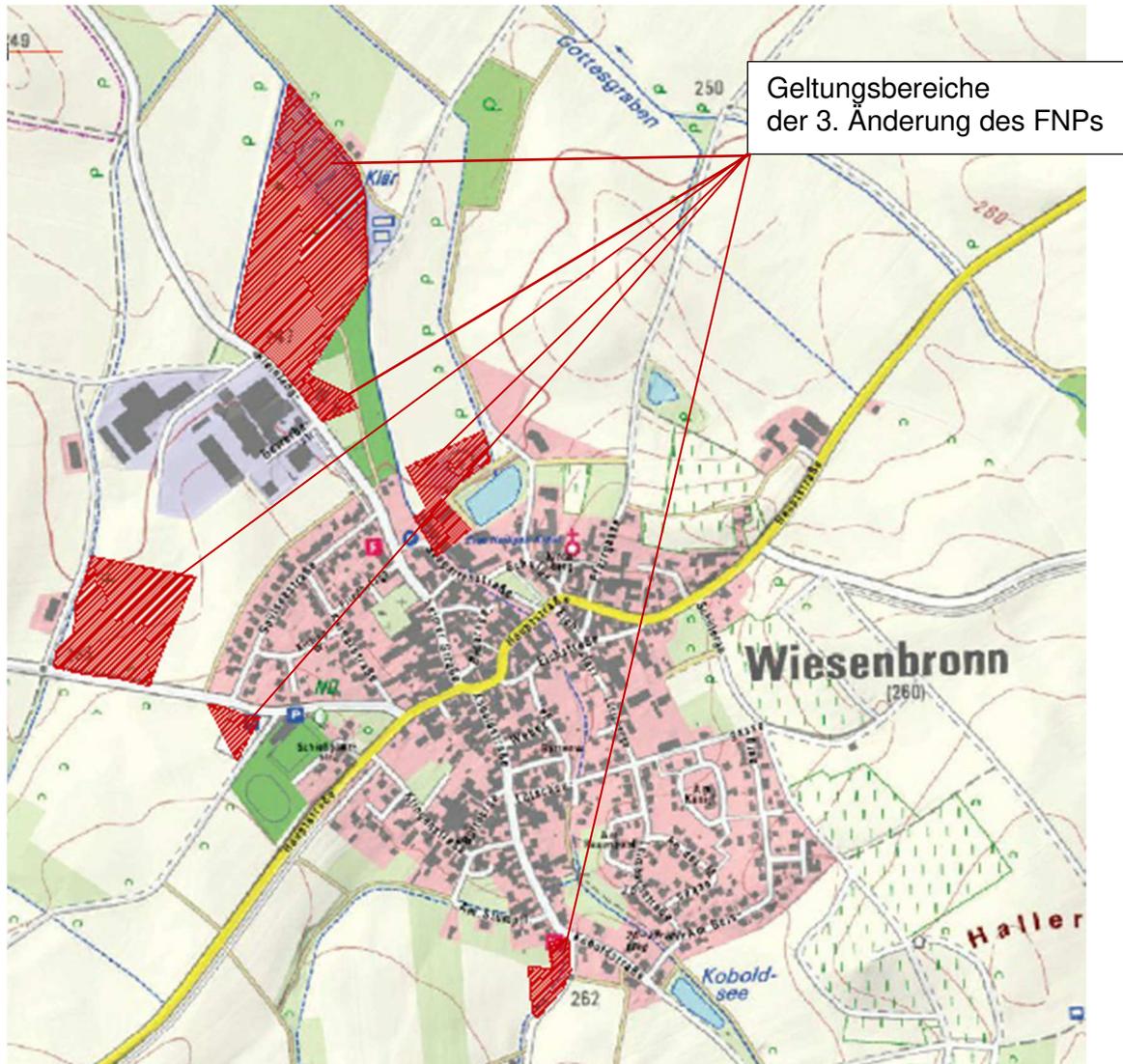


Abb. 1: Übersichtskarte, (Quelle: Bayern Atlas Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung 19.05.2021, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 08.11.2022)

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 ausreichend 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 wird eine Biogasanlage als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ eingestuft. Die Erweiterung des Gewerbe-

gebietes „Am Spülsee“ sowie die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Anschluss an die Kläranlage stellen einen weiteren Änderungsbereich dar. Außerdem wird die Erweiterung des Kindergartens als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Auf dieser Fläche soll zusätzlich ein Bike-Park entstehen. Auch wird eine bereits vorhandene Parkfläche als Wohnmobilstellplatz konkretisiert.

Bei der gewerblichen Baufläche handelt es sich um ca. 0,35 ha, die Biogasanlage umfasst ca. 1,1 ha, die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Spülsee“ beträgt ca. 2,8 ha, das Gewerbegebiet an der Kläranlage umfasst ca. 6,0 ha, der Wohnmobilstellplatz ca. 0,3 ha und die Fläche für den Kindergarten beträgt ca. 0,4 ha.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes wird der Bedarf nachfolgend nachgewiesen.

Bedarfsermittlung Gewerbegebietserweiterungen:

Das bestehende Gewerbegebiet „Am Spülsee“ wurde seit der Bebauungsplanaufstellung schrittweise bebaut. Da Abweichungen vom Bebauungsplan entstanden sind, ist das ursprünglich geplante Verkehrs- und Entwässerungskonzept sowie die Grundstücksaufteilung nicht mehr möglich. Es sind Restflächen, die noch nicht bebaut wurden, in Höhe von ca. 2,2 ha vorhanden. Hierfür ist eine Überplanung dieser Flächen in Form einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Diese bestehenden Gewerbeflächen sollen vorrangig verwendet werden.

Da jedoch durch eine im Mai 2022 erfolgte Umfrage bei den ansässigen Gewerbebetrieben ein höherer Bedarf an Gewerbeflächen ermittelt wurde und innerörtliche freie Flächen nicht in diesem Ausmaß vorhanden sind, sieht sich die Gemeinde Wiesenbronn gezwungen weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Von den ortsansässigen Betrieben kam folgende Rückmeldung:

Umfrage Bedarf der bestehenden Gewerbebetriebe Mai 2022¹:

Firma 1	5000 m ²
Firma 2	3000 m ²
Firma 3	30000 m ²
Firma 4	3000 m ²
Firma 5	1500 m ²
Firma 6	8000 m ²
Bauhof	4000 m ²
Gesamt	54500 m ² = 5,45 ha

Daraus resultieren insgesamt ca. 5,05 ha von sechs Betrieben. Die Gemeinde Wiesenbronn selbst möchte zusätzlich ca. 4000 m² für die Verlegung des Bauhofes vorsehen, da der innerörtliche Bauhofbereich dringend saniert werden muss und hierfür bereits Umnutzungsideen (z.B. Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus) vorhanden sind, die besser in den Ortsbereich integriert werden könnten. Eine Verlegung und Modernisierung des Bauhofes ist deshalb als sinnvoll zu erachten.

Seit der Bebauungsplanaufstellung „Am Spülsee“ im Jahr 2000 wurden in Wiesenbronn keine weiteren Gewerbeflächen ausgewiesen, was der Gemeinde zu Gute zu halten ist.

Die im Vorentwurf vorgesehene Erweiterung der Gewerbegebietsfläche in Richtung Süden schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Am Spülsee“ an und ist somit aus städtebaulichen Gründen zu befürworten. Somit entsteht ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zwischen den Kreisstraßen KT 11 und der KT 14. Die Erweiterung auf die nördliche Seite der KT 11 bietet weitere Möglichkeiten, da sich diese Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, sodass eine rasche Umsetzung der Planung sichergestellt ist. Auch hierbei bilden die Gewerbeflächen eine zusammenhängende Gewerbegebietsfläche in Wiesenbronn und es entsteht kein zweiter Standort.

Die gesamte Neuausweisung von ca. 8,8 ha Gewerbegebietsfläche für einen Planungshorizont von ca. 20 Jahren ist nicht zu groß bemessen, da zum einen großzügige Eingrünungen seitens der Gemeinde vorgesehen werden, die nicht als Baufläche zu werten sind und zum anderen bisher nur die ortsansässigen Unternehmen angefragt wurden. Diese Flächenanmeldungen stellen lediglich den aktuellen jetzigen Bedarf der bereits ansässigen Betriebe dar. Für weitere Entwicklungen

¹ Schriftliche Anfragen Flächenbedarf durch die Gemeinde Wiesenbronn an ortsansässige Betriebe im Mai 2022, sowie weitere Flächenanmeldungen, die an die Gemeinde herangetragen wurden

möchte die Gemeinde Wiesenbronn vorausschauend Flächen anhand eines nachhaltigen Konzeptes zur Verfügung stellen. So ist z.B. jetzt schon bekannt, dass die Kläranlage innerhalb der nächsten 5 Jahre aufgrund des geplanten Zulaufkanals nach Kitzingen zurückgebaut wird und die Flächen dann als Retentions- / Ausgleichsflächen Verwendung finden können.

Alternative Standorte sind aus städtebaulichen, erschließungstechnischen und umweltrechtlichen Gründen nicht sinnvoll, sodass die hier geplanten Standorte als einzig städtebaulich sinnvolle, wirtschaftliche, ökologische und sofort verfügbare Standorte anzusehen sind.

Nur hier ist der städtebauliche Kontrast und somit die notwendige Anbindung der gewerblichen Struktur vertretbar, die erschließungstechnischen Voraussetzungen geprüft und eine sinnvolle wirtschaftliche Ausführung möglich.

Optionen der Nutzbarmachung von brachliegenden Gewerbeflächen oder Möglichkeiten der Nachverdichtung in den bestehenden Strukturen bestehen im erforderlichen Umfang nicht.

Die Flächen können je nach Bedarf erschlossen werden, sodass kein unnötiger Flächenverlust durch Versiegelung entsteht.

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, neue Gewerbegebietsflächen schaffen, Erweiterungsflächen für den Kindergarten bewirken, den Bike-Park realisieren, den Wohnmobilstellplatz konkretisieren und für die Biogasanlage eine planungsrechtlich gesicherte Grundlage schaffen. Aus diesem Grund sind manche 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. Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 08.11.2022 soll der geplante Wohnmobilstellplatz in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen werden, da die Gemeinde mit diesem Wohnmobilstellplatz öffentlich werben möchte. Außerdem wurde eine zusätzliche Fläche für die Ausweisung des Gewerbegebietes beschlossen.

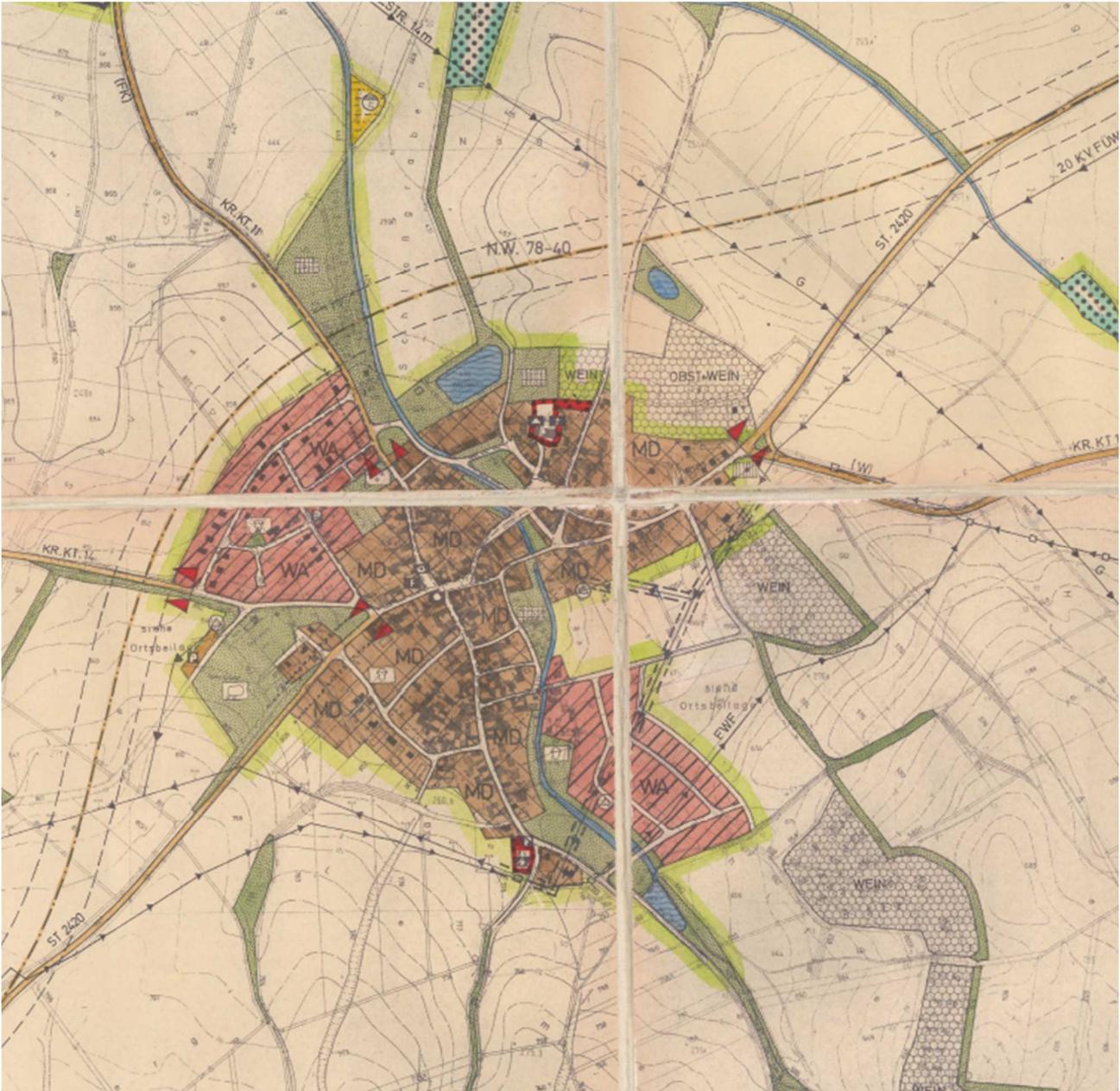


Abb. 2: wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Gemeinde Wiesenbronn

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 sechs 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.

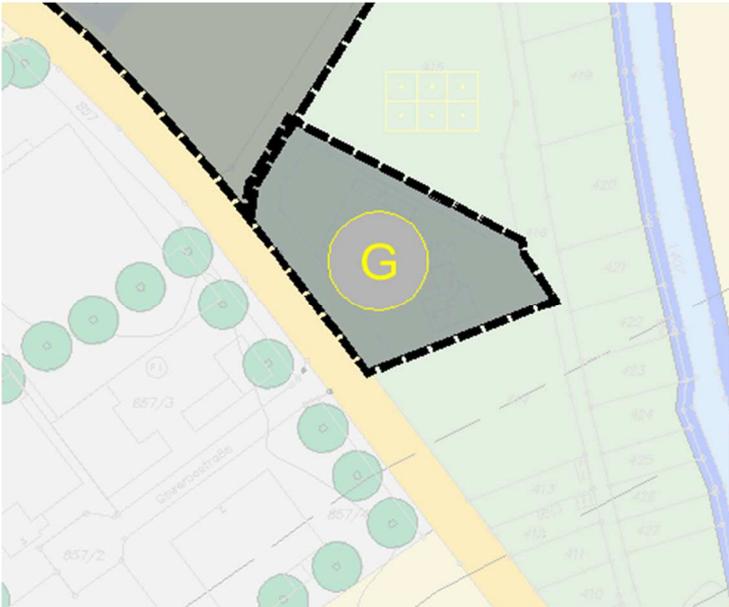


Abb. 3: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021

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. Es wird darauf geachtet, dass im Bereich der Biogasanlage ein Abstand von 10m zum Fließgewässer (hier: Wiesbach) eingehalten wird, um zu verhindern, dass im Störfall Biomasse in das Gewässer fließt. Als weitere Schutzmaßnahme für das Gewässer ist ein Erdwall vorhanden, der bereits im Genehmigungsbescheid gefordert war.



Abb. 4: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 08.11.2022

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. Auf dieser Fläche soll ein Bikepark realisiert werden.

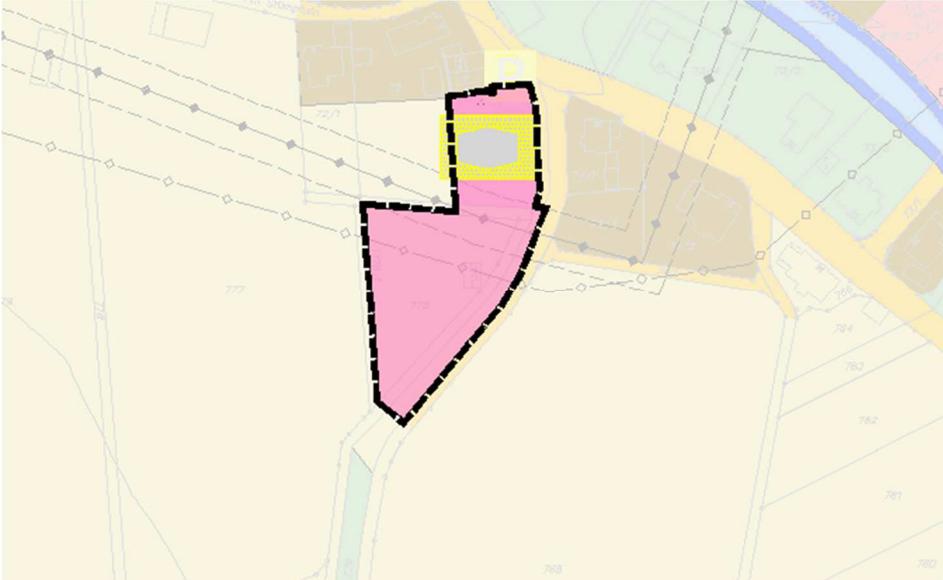


Abb. 5: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021

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.

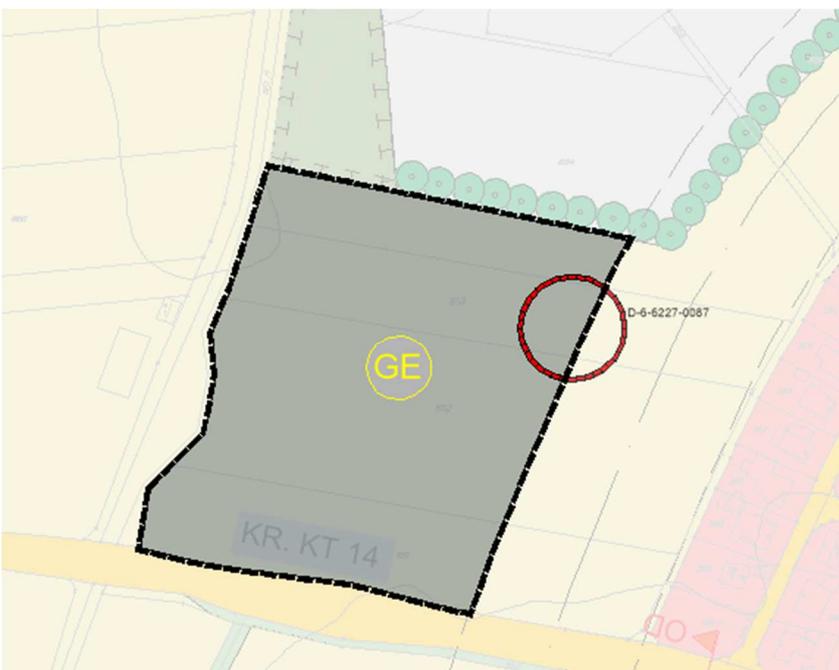


Abb. 6: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 08.11.2022

5. Änderungsbereich - Gewerbegebiet an der Kläranlage (6,0 ha)

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Wiesenbronn nördlich der KT 11. Im Norden des Gebietes befindet sich die gemeindliche Kläranlage. Östlich grenzt ein Wirtschaftsweg an, westlich wird das Gebiet durch einen Graben (Abzweig des Wiesbaches) begrenzt. Im Anschluss daran sowie innerhalb der überplanten Fläche erfolgt intensive landwirtschaftliche Nutzung. Es wird darauf geachtet, dass im Bereich der bestehenden Kläranlage ein Abstand von 10m zum Fließgewässer (hier: Wiesbach) eingehalten wird, um den Schutz des Gewässers sicherzustellen.

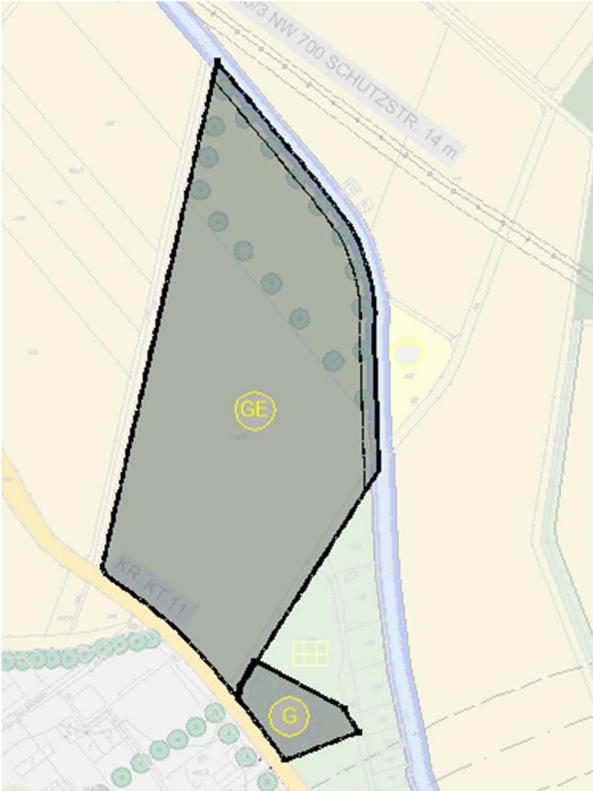


Abb. 7: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 08.11.2022

6. Änderungsbereich - Wohnmobilstellplatz (0,3 ha)

Dieser Geltungsbereich befindet sich im Westen am Ortsausgang von Wiesenbronn. Die Fläche ist bereits als Parkfläche ausgewiesen und soll als Wohnmobilstellplatz konkretisiert werden. Vorhandene Eingrünungen der Fläche werden von der Planung als Wohnmobilstellplatz nicht verändert. Es handelt sich lediglich um die Gliederung der Fläche in Stellplätze. Aus diesem Grund wird in den nachfolgenden Kapiteln nicht näher auf diese Fläche eingegangen.

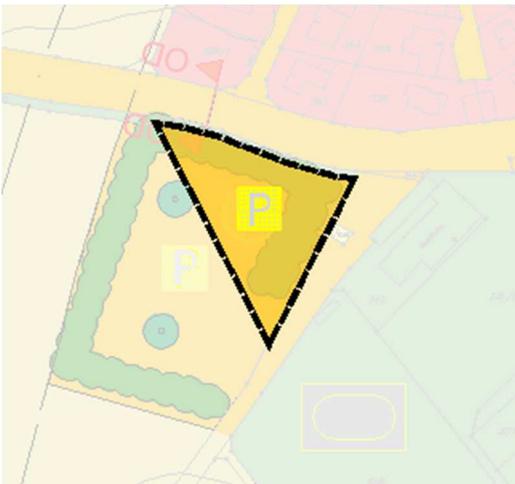


Abb. 8: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 08.11.2022

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 01.01.2020²:

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 der Gewerbegebiete erfolgte eine Umfrage der Gemeinde Wiesenbronn, in der die benötigten / gewünschten Flächengrößen der ansässigen Betriebe erfragt wurden. Die Ergebnisse sind im Bedarfsnachweis zusammengestellt.

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. Der Bikepark, der auf der Fläche für den Gemeinbedarf realisiert werden soll, dient ebenso 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).

All 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-

² 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 „Am Spülsee“ südlich an. Als weiteres Gewerbegebiet wird die Fläche an der Kläranlage gegenüber der KT 11 dargestellt. 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 sowie der geplante Bike-Park 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 Siedlungsleitbild

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 gemäß der Bedarfsermittlung für einen Planungshorizont von 20 Jahren im erforderlichen Umfang erfolgen. Die Geltungsbereiche schließen

an vorhandene Bauflächen an, weshalb für die verkehrliche Erschließung ein Minimum an Flächen beansprucht wird. Diese erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene Verkehrsnetz. Somit wird die zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich gehalten. 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 der Gewerbegebietsflächen an das Gewerbegebiet „Am Spülsee“ ist gegeben. Die weiteren Planungsfelder 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 der Gewerbegebietsflächen hat man den direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Am Spülsee“ 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 und nicht einen zweiten Gewerbegebietsstandort zu entwickeln. 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 Gauegebieten, 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

gen 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 auch 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.

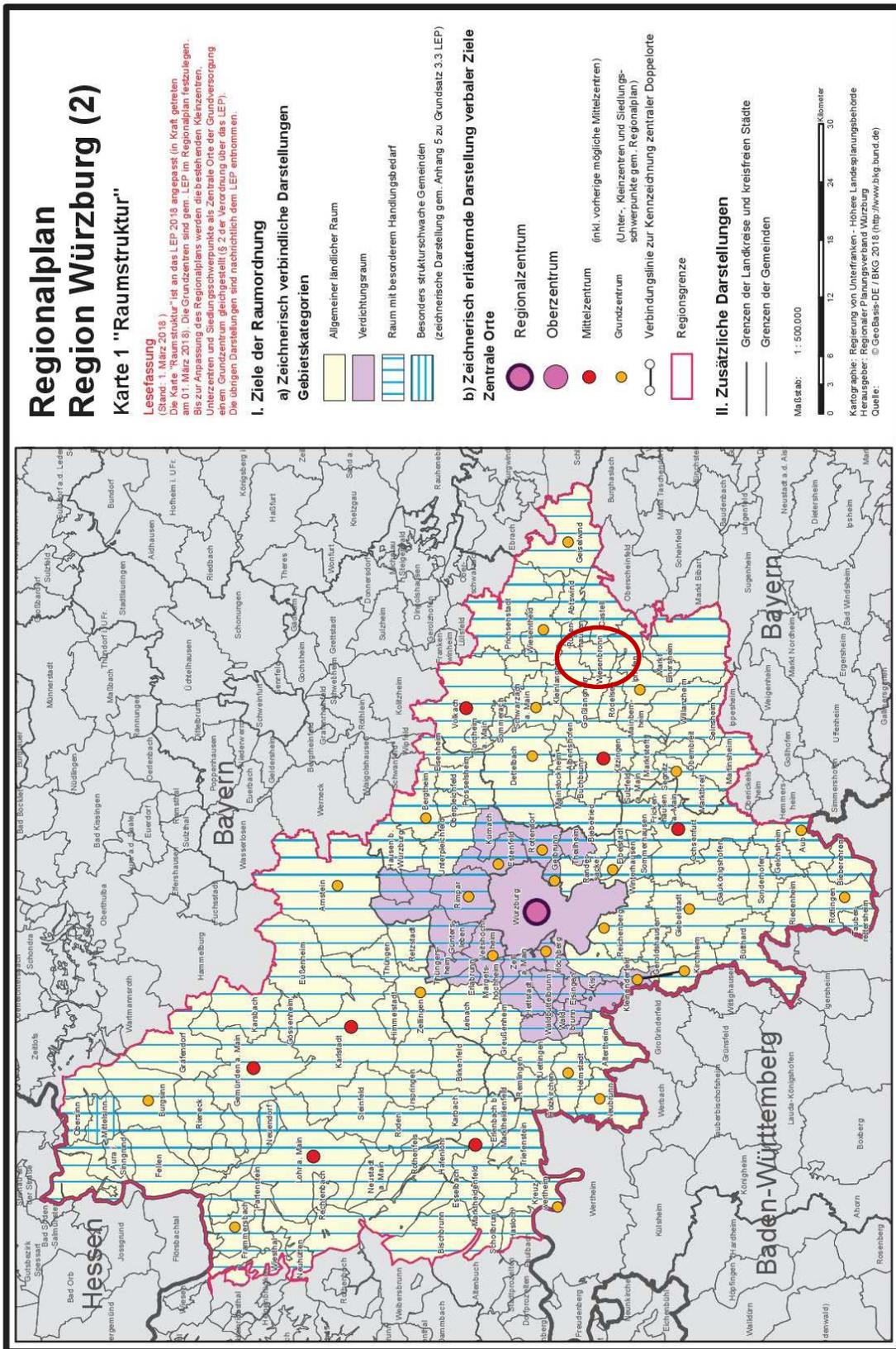


Abb. 9: Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ (Quelle: Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II, Lesefassung Stand 01. März 2018)

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, Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt. Der Wohnmobilstellplatz wird auf einer bereits vorhandenen Parkfläche als solcher konkretisiert.

Im Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Flurstücke mit den Flurnummern enthalten: 70/2, 74, 259/2, 415/1, 443/1, 444/1, 445/1, 775 ganz und 259, 259/1, 415, 468, 739, 770, 776, 848/1, 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 „Am Spülsee“ beträgt ca. 2,8 ha, das Gewerbegebiet an der Kläranlage umfasst ca. 6,0 ha, der Wohnmobilstellplatz ca. 0,3 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 Darstellung 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. Der geplante Bike-Park kann ebenso auf den Flächen für den Gemeinbedarf realisiert werden. Der Wohnmobilstellplatz erfolgt als Konkretisierung einer bereits vorhandenen Parkfläche.

Alle sechs 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 Nutzung der bestehenden Gewerbegebietsflächen innerhalb des Bereiches „Am Spülsee“ ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig, in dem die Eingriffsregelung in Form eines integrierten Grünordnungsplanes anzuwenden ist. Für den Wohnmobilstellplatz und den Bi-

ke-Park liegen der Gemeinde Wiesenbronn bereits Planungskonzepte vor, die weiter konkretisiert werden können. 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 Erweiterungen des Gewerbegebietes, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ und Flächen für den Gemeinbedarf, sowie der Wohnmobilstellplatz beanspruchen insgesamt ca. 10,95 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 Erweiterungen des Gewerbegebietes ist in einem separaten Verfahren eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sowie ein Bebauungsplan für die Neuausweisung 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 spätmittelalterlicher Burgstall“. Im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Spülsee“ 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. Diese Denkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

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. Geologie

Es wird darauf hingewiesen, dass der Untergrund in der Gemarkung Wiesenbronn aus verkarsungsfähigen Sulfatgesteinen (Grundgips) des Mittleren Keupers besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Außerdem wird das Vorhaben der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes von dem Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen aus Steinsalz und Sole überdeckt. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind deshalb jegliche Bohrungen (z.B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

10. 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 bis	20.06.2022 22.08.2022
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	13.06.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	20.06.2022 22.08.2022
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	vom	08.11.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	vom	08.11.2022
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	vom	23.12.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	09.01.2023 10.02.2023
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	vom	14.03.2023
Feststellungsbeschluss	vom	14.03.2023

Gemeinde Wiesenbronn,

Volkhard Warmdt
1. Bürgermeister

Würzburg, 14.12.2021
08.11.2022
14.03.2023

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 19.05.2021, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 08.11.2022)	3
Abb. 2: wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) Gemeinde Wiesenbronn	6
Abb. 3: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021	7
Abb. 4: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 08.11.2022	7
Abb. 5: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 14.12.2021	8
Abb. 6: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 08.11.2022	8
Abb. 7: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 08.11.2022	9
Abb. 8: Planausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auktor Ingenieur GmbH 08.11.2022	9
Abb. 9: Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ (Quelle: Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II, Lesefassung Stand 01. März 2018)	14