

Gemeinde: Wiesenbronn  
Kreis: Kitzingen

05.05.2023



### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiesenbronn

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 a BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Wie20-0001

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	3
2.1	Umweltbelange .....	3
2.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	6
3.	Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen .....	7
4.	Zusammenfassung .....	8
5.	Genehmigung .....	9

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wiesenbronn veranlasste die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, Anpassungen an den tatsächlichen Bestand darzustellen. 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. Des Weiteren soll die Grundlage für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, um vorrangig für bereits ortsansässige Betriebe das Fortbestehen des Handwerks für zukünftige Generationen zu sichern. Dies entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplanes der Planungsregion Würzburg (2).

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

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 Gewerbegebietes „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.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 2.1 Umweltbelange

Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Da die Umweltmerkmale der im Geltungsbereich liegenden Flächen, die bereits bebaut sind, nicht als besonders hochwertig oder als einzigartig einzustufen sind, werden erhebliche Beeinträchtigungen dort aus diesem Grund nicht erwartet.

**Eine nähere Betrachtung der Schutzgüter bezieht sich deshalb nur auf die über die bereits vorhandene Bebauung hinausgehenden zusätzlich dargestellten Flächen** (landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wirtschafts- bzw. Grünwege sowie Gehölze) und erfolgt in den folgenden Kapiteln.

### **Mensch und Gesundheit (Lärm, Erschütterungen, künstliche Beleuchtung, Geruchsemissionen, Staubemissionen, Erholung)**

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird in der Gesamtbetrachtung als gering gewertet.

Durch den Abstand der geplanten Gewerbebebauung zur nächsten schutzwürdigen Ortsbebauung ist, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Bevölkerung durch dort entstehende Emissionen auszugehen.

Erholungsrelevante Anlagen oder Einrichtungen im Außenbereich, die eine Bedeutung für die örtliche Kurzzeiterholung besitzen, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Ein örtlicher Wanderweg führt am Geltungsbereich des Kindergartens entlang. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wanderer ist nicht zu erwarten, da der Wanderweg verstärkt am Wochenende frequentiert sein dürfte, wenn die Bauarbeiten zum Bau des Bike-Parks vermutlich ruhen werden und der Kindergarten nicht geöffnet ist. Durch die Erweiterung des Kindergartens ist ein erhöhter Geräuschpegel anzunehmen, der jedoch als üblich für eine solche Nutzung gilt. Beeinträchtigungen auf den Menschen und die Gesundheit resultieren daraus nicht.

Außerdem treten bereits durch die jetzige landwirtschaftliche Nutzung und den üblichen Straßenverkehr weitere temporäre Störungen auf.

Betriebsbedingte Geruchs- oder Lärmimmissionen können zeitweise im Bereich der Biogasanlage auftreten. Diese bestehen jedoch bereits und sind als typisch für den ländlichen Bereich anzusehen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Einrichtungen ist von einer zeitweiligen Beeinträchtigung durch Staub- und Geruchsemissionen, letztere in Folge von Düngung und Spritzmitteln zu rechnen. Diese treten jedoch zeitlich beschränkt auf und sind für Bauflächen im Übergang zur freien Landschaft als allgemein typisch hinzunehmen.

Durch den Betrieb der gewerblichen Baufläche, der Biogasanlage und des Kindergartens sind keine Erschütterungen bekannt. Durch die Erweiterungen des Gewerbegebietes werden keine Erschütterungen erwartet, da vorrangig die Erweiterung von bereits ansässigen Firmen angestrebt wird.

Im Umfeld der Änderungsflächen sind keine Anlagen oder Einrichtungen, die entsprechende Erschütterungen erzeugen könnten, bekannt.

Da innerhalb der Geltungsbereiche von Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Werbeanlagen ausgegangen werden muss, führt dies zu einer gewissen Lichtemission.

Im Bereich der bestehenden Ortsstruktur sind keine Beleuchtungseinrichtungen bekannt, die eine relevante Beeinträchtigung für die vorliegende Planung erzeugen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch zusätzliche Beleuchtung der Erweiterungsflächen ist nicht anzunehmen, wenn die Abstrahlung nach unten, innerhalb der Geltungsbereiche gerichtet ist.

### **Arten und Lebensräume**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sind möglich. Durch die Erweiterungsbereiche ist davon auszugehen, dass dauerhaft Lebensraum, insbesondere von Ackervögeln, zerstört wird. Durch die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden und auch durch deren Nutzung können unterschiedliche Arten verdrängt werden. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Zudem wird durch die mögliche zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der bestehenden Situation reduziert.

Zum Schutz saP-relevanter Tierarten und der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG greift das allgemein gültige Natur- und Artenschutzrecht, das für jedermann verbindlich ist, und im Rahmen von aufzustellenden Bebauungsplänen oder bei separaten Bauanträgen zu prüfen ist. Eventuelle Vermeidungs-, Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen sind dann umzusetzen. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

### **Landschaft**

Die unbebauten Flächen innerhalb der Geltungsbereiche der 3. Flächennutzungsplanänderung werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzen einen relativ geringen Eigenwert in Bezug auf das Landschaftsbild. Ein verträglicher Übergang von den einzelnen Geltungsbereichen zur Landschaft ist dennoch jeweils durch eine Eingrünung sicherzustellen. Für die Darstellung der Erweiterungen des Gewerbegebietes ist ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft und zur Ortsstruktur im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sicherzustellen. Die Umweltmerkmale der in den Geltungsbereichen liegenden Flächen, als auch der unmittelbar angrenzenden Flächen, sind nicht

als besonders hochwertig oder als einzigartig einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dort aus diesem Grund nicht zu erwarten.

## **Boden**

Durch die Erweiterungen des Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen eine dauerhafte Veränderung des intensiv landwirtschaftlich genutzten Lebensraumes erfolgt und Bodenfunktionen zerstört werden. Durch den Flächenverbrauch steht der Boden als landwirtschaftliche Nutzfläche künftigen Generationen nicht mehr zur Verfügung. Bei den überplanten Flächen handelt es sich jedoch um Bereiche mit mittleren Bonitätswerten innerhalb der Gemeinde Wiesenbronn. Letztendlich werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der entstehenden Neuversiegelung als mittlere Beeinträchtigung angesehen.

## **Wasser**

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Gewässer vorhanden, welche durch die Darstellung der Flächen beeinträchtigt werden. Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung und Beeinträchtigung zu schützen.

Westlich der Biogasanlage und gleichzeitig östlich der gewerblichen Baufläche verläuft der Wiesbach, der hier am Ortsrand begradigt in seinem Bachbett liegt. Mit der Darstellung des Sonstigen Sondergebietes und der gewerblichen Baufläche wird ein Abstand von mindestens 10,0 m zum Bach eingehalten, wodurch Beeinträchtigungen auf das Gewässer nicht in höherem Maße als bisher durch die landwirtschaftliche Tätigkeit zu erwarten sind. Westlich der vorgesehenen Gewerbegebietserweiterung verläuft der Dürrbach. Dieser soll unverändert bestehen bleiben und durch zusätzliche Eingrünung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu definieren ist, ergänzt werden. Beeinträchtigungen des Gewässers können so ausgeschlossen werden. Die Beurteilung beruht auf der Annahme, dass kein mit Schadstoffen belastetes Wasser versickert und so in den natürlichen Wasserkreislauf gelangt.

Dies gilt auch für den nicht dauerhaft wasserführenden Graben, der östlich entlang des Geltungsbereiches für die Erweiterung des Kindergartens verläuft.

Es ist in Summe nicht mit einer Beeinträchtigung der vorhandenen Gewässer und deren Lebensräume durch das Vorhaben zu rechnen.

Geringe Beeinträchtigungen, teilweise auch nur temporär, entstehen für jedes Schutzgut, da in den ursprünglichen / natürlichen Zustand zunächst durch Bautätigkeiten und anschließend durch den Betrieb eingegriffen wird.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen, da es sich lediglich um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt. Bei einer geplanten Bebauung sind die ggf. entstehenden Beeinträchtigungen im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans oder eines Bauantrags auszuschließen bzw. zu minimieren.

Aussagen zu möglichen Schutzgebieten und Biotopkartierungen sind dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

## 2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 22.08.2022 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine private Stellungnahme ein.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Anregungen zu folgenden Themen ein:

- Bodendenkmalpflegerische Belange
- Umgehungsstraße
- Wärmeversorgung
- Kriterien für Kreisstraßen
- Kampfmitteluntersuchung
- Technischer Umweltschutz
- Bodenschutz / Altlasten
- Verkehrliche Erschließung / Freihaltung der Anbaubeschränkungszone
- Geogefahren und Rohstoffgeologie
- Rücksicht auf Telekommunikationslinien
- Flächensparen / Innenentwicklung
- Bedarfsnachweis
- Entwicklungsmöglichkeit für landwirtschaftlichen Betrieb
- Erhalt / Wiederherstellung von Ackerfläche
- Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen
- Schutz des Mutterbodens
- Erhalt des landwirtschaftlichen Wegenetzes
- Grundwasser- und Trinkwasserschutz
- Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz
- Umgang mit Niederschlagswasser / Schutz vor Starkniederschlägen
- Oberflächengewässer
- Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 08.11.2022 behandelt. Angaben zum Umfang der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. den Gründen der Abwägung sind dem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 08.11.2022 zu entnehmen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023 durchgeführt. Ebenso wurde im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 14.03.2023 behandelt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und sind größtenteils bereits in den Planunterlagen enthalten.

Die Handwerkskammer für Unterfranken regte die Ausweisung eines Handwerkerhofes an, was bei dem anschließenden Bebauungsplanverfahren vom Gemeinderat in die Überlegungen einbezogen wird.

Die geäußerten Anmerkungen und Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser, der Abwasserbeseitigung und der Überschwemmungsbereiche der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg, konnten nicht berücksichtigt werden, da entsprechende Festsetzungen erst im Rahmen eines Bebauungsplanes oder eines Bauantrags im Detail geregelt werden können.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH merkt erneut die Rücksichtnahme der bestehenden Telekommunikationslinien an, was auf Bebauungsplanebene erfolgen soll.

Bezüglich der Neuausweisung der Gewerbeflächen wird seitens der Regierung von Unterfranken und dem Regionalen Planungsverband der geplante Umfang weiterhin kritisch betrachtet. Da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, wird in Aussicht gestellt, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann, wenn und soweit die künftigen Bebauungspläne je nach Bedarf abschnittsweise entwickelt werden und der Bedarfsnachweis jeweils detailliert dargelegt wird. Diese Vorgehensweise ist vom Gemeinderat beschlossen worden, weshalb die Planung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im vorliegenden Umfang erfolgen soll.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen - Würzburg hat in seiner Stellungnahme angemerkt, dass der Umfang der Gewerbegebietsausweisung nicht angemessen sei. Mit Grund und Boden wird nicht sparsam umgegangen. Der Schutz des Mutterbodens soll als Textlicher Hinweis in die Unterlagen aufgenommen werden. Der Gemeinderat erklärt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden anhand der abschnittswisen Umsetzung / Ausweisung im Rahmen von späteren Bebauungsplänen, in denen auch der Schutz des Mutterbodens aufgenommen wird.

Das Staatliche Bauamt Würzburg fordert die Freihaltung der eingetragenen Anbaubeschränkungszone, was jedoch wegen bereits bestehenden Gebäuden nur für zukünftige Planungen gewährleistet werden kann. Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebietsflächen wird im Rahmen von anschließenden Bebauungsplanverfahren mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

Die Aussagen und Hinweise in Bezug auf Geogefahren werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Wiesenbronn sind bereits Absackungen bekannt. Bezüglich der Rohstoffgeologie wird das Landesamt für Umwelt an den nachfolgenden Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Regierung von Oberfranken weist auf eine Vorbehaltsfläche (Rohstoffgewinnung, hier Gips) hin, die in der Fortschreibung des Regionalplanes enthalten ist, zu der ein bestimmter Abstand eingehalten werden soll. Zuständig hierfür ist das Bayerische Landesamt für Umwelt, das keine Äußerung hierzu getroffen hat, weshalb die Gemeinde Wiesenbronn an der Planung unverändert festhält.

#### Behandlung:

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden lediglich Anregungen und Hinweise vorgebracht, die keine Ergänzungen der Flächennutzungsplanänderung zur Folge hatten. Der Gemeinderat hat daher am 14.03.2023 den Feststellungsbeschluss für die 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiesenbronn in der Fassung vom 14.12.2021, geändert am 08.11.2022 gefasst. Die Planunterlagen sollen das Datum 14.03.2023 erhalten. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Einwände erhoben haben, am 02.05.2023 schriftlich mitgeteilt.

### **3. Begründung der Standortwahl und Erläuterung der Standortalternativen**

Im Zuge des Planungsprozesses der 3. Flächennutzungsplanänderung konnten keine verschiedenen Standorte für die Ausweisung der notwendigen Flächen betrachtet werden, da alle sechs Geltungsbereiche lagemäßig an bereits vorhandene Strukturen gebunden sind. Alternative Planungsmöglichkeiten für die Neuausweisung der Flächen kommen somit nicht in Frage.

#### **4. Zusammenfassung**

Bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiesenbronn erfolgen Anpassungen an den tatsächlichen Bestand sowie die Darstellung von Gewerbeflächen als Grundlage für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für bereits ortsansässige Betriebe.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte nach 3-stufigem Modell in geringe, mittlere und große Erheblichkeit. Ist dabei der Eingriff in ein Schutzgebiet nicht ausgleichbar, erfolgt automatisch die Einstufung in die höchste, also große Erheblichkeitsstufe. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiesenbronn keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es ist festzustellen, dass die geplanten Flächen an vorhandene Strukturen gebunden, städtebaulich tragbar und bezüglich aller Schutzgüter vertretbar sind.

Ein Flächennutzungsplan ist kein verbindlicher Bauleitplan. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist demnach erst in den folgenden Planungsschritten zu beachten.

Weiterhin ist bei der Betrachtung der gesamten Geltungsbereiche des Flächennutzungsplanes festzustellen, dass nur geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen müssen durch Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen in einem Bebauungsplan vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden.

Der Rat der Gemeinde Wiesenbronn weist darauf hin, dass es sich bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan -neben den Anpassungen an den tatsächlichen Bestand- um die geplante Nutzungsvorgabe für die Erweiterung des Gewerbegebietes handelt. Genauere Angaben können erst im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt werden. Somit sind die Belange des Umweltschutzes in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans hinreichend berücksichtigt.

## 5. Genehmigung

Die 3. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht vom 14.12.2021, geändert am 08.11.2022 und festgestellt am 14.03.2023, wird von der Gemeinde Wiesenbronn beim Landratsamt Kitzingen zur Genehmigung eingereicht.

Das Landratsamt Kitzingen ist für die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sachlich zuständig.

Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist über die Genehmigung binnen 3 Monaten zu entscheiden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Wiesenbronn, .....

---

Volkhard Warmdt  
1. Bürgermeister

Wiesenbronn, 05.05.2023

Bearbeitung: J. Goesmann  
Prüfung: S. Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

