



Gemeinde Wiesenbronn

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 14.10.2025
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:30 Uhr
Ort:	in der Alten Schule Wiesenbronn

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Warmdt, Volkhard Erster Bürgermeister

Mitglieder des Gemeinderates

Fröhlich, Reinhard
Gebert, Christian
Höhn, Harald
Hubenthal, Hans-Jürgen
Paul, Dominik
Prechtel, Annette
Stenger, Katrin
von Wietersheim, Jan
Wegmann, Carolin
Wenigerkind, Hendrik, Dr.

Schriftführerin

Lorey, Elke

Weitere Anwesende:

Ute Zapp, Leiterin Bauamt VGem Großlangheim
Herr Öchsner vom Ing.-Büro Auktor
Herr Architekt Tom Buchholz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Bendrien, Juliane
Kreßmann, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 09.09.2025
2. Erledigungsvermerke
3. Aufstellung BPlan Gewerbegebiet "Am Wiesbach" - 1. Auslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB - hierzu anwesend: Herr Öchsner vom Büro Auktor
Vorlage: BV/852/2025
4. Bürgerhaus; Vorstellung Farbkonzept - hierzu anwesend: Herr Architekt Buchholz
5. Information über erfolgte Vergaben - Umbau und Erweiterung Rathaus und Neubau Bürgerhaus
Vorlage: BV/848/2025
6. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Flurnummer 974/37, Am Königlein 21, Gemarkung Wiesenbronn
Vorlage: BV/853/2025
7. Neubau Wasserspielplatz mit barrierefreiem Zugang - Durchführung der Maßnahme
Vorlage: HA/388/2025
8. 13. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Iphofen - Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: BV/835/2025
9. Informationen

Erster Bürgermeister Volkhard Warmdt eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Bevor der erste Bürgermeister weiter zur Tagesordnung übergeht, informiert er, dass vor kurzem eine Waldexkursion in Wiesenbronn stattgefunden habe und dabei festgestellt wurde, dass es in Wiesenbronn das höchste Aufkommen des „Speierlings“ in ganz Deutschland gebe. Auf der Dorf-App wurde darüber informiert, es besteht die Möglichkeit, sich darüber einen Film anzuschauen.

Der Vorsitzende fragt an, ob mit der Tagesordnung Einverständnis besteht. Da keine Einwendungen erhoben werden, wird diese genehmigt.

Beschluss:

Die Tagesordnung wird genehmigt.

Einstimmig beschlossen: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 09.09.2025

Der öffentliche Teil der Niederschrift vom 09.09.2025 wurde den Gremienmitgliedern mit der Sitzungseinladung zugestellt. Es wurden keine Einwendungen erhoben und die Niederschrift wird somit genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

2 Erledigungsvermerke

**Erledigungsvermerke
Gemeinderatssitzung vom 09.09.2025**

-	Tagesordnungspunkt	Erledigungsvermerk
	Öffentliche Sitzung	
4.	Erlass einer Stellplatzsatzung	ausgehängt
5.	Anschaffung eines Greifers für den Bauhof	Besichtigung erfolgt
6.	<u>Informationen</u> <ul style="list-style-type: none"> - Engstelle im Bereich der Bushaltestelle - Nächste Sitzung in der Alten Schule - Glasfaser - Stand zum Bau der altengerechten Wohnungen - Bürgerhaus-Aufstellung vor der Woche der Kirchweih - Freischaltung der Dorf-App vor der Kirchweih 	Staatl. Bauamt Am Laufen Erste Fenster Erfolgt Inzw. stattgefunden

Zur Kenntnis genommen

3 **Aufstellung BPlan Gewerbegebiet "Am Wiesbach" - 1. Auslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB - hierzu anwesend: Herr Öchsner vom Büro Auktor**

Zu diesem TOP erteilt Bürgermeister Warmdt Herrn Öchsner vom Ing.-Büro Auktor das Wort. Herr Öchsner teilt mit, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025 durchgeführt wurde.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wiesbach“ vorgebracht werden:

- Amt für ländliche Entwicklung Würzburg vom 19.12.2024
- Regierung von Mittelfranken als Luftamt Nordbayern vom 09.01.2025
- Industrie- und Handelskammer Würzburg – Schweinfurt vom 31.01.2025
- Handwerkskammer für Unterfranken Würzburg vom 27.01.2025
- Unterfränkische Überlandzentrale eG Lülsfeld vom 11.12.2025
- PLEdoc GmbH Essen vom 14.01.2025
- Stadt Iphofen vom 20.01.2025
- Gemeinde Rödelsee vom 12.12.2025

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kitzingen
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz Kreisgruppe Kitzingen
- Naturpark Steigerwald Scheinfeld
- LKW Kitzingen Seite 2
- Gemeinde Castell
- Gemeinde Rüdtenhausen
- Markt Kleinlangheim
- Markt Großlangheim
- Kreisheimatpfleger Wiesenbronn

Beschluss:

Bevor Herr Öchsner fortfährt, alle Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorzutragen, schlägt Bürgermeister Warmdt vor, alle Beschlussvorschläge am Ende zusammenzufassend zu beschließen.

Einstimmig beschlossen: Ja 11 Nein 0 Anw. 11

Herr Öchsner trägt die einzelnen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einem jeweiligen Beschlussvorschlag wie folgt vor:

Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 30.12.2024

Mit dem vorliegenden Bauleitplanentwurf wird ein beschränktes Gewerbegebiet im Umfang von ca. 4,3 ha ausgewiesen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Bereich gewerbliche Bauflächen vorsieht. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Abschnittes aus dem Flächennutzungsplan, hierin soll die Errichtung eines gemeindlichen Bauhofes erfolgen sowie Gewerbegrundstücke zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe zur Verfügung gestellt werden.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf keine grundsätzlichen Einwände.

Die höhere Landesplanungsbehörde ist jedoch gehalten, den Bedarf anhand der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (siehe Links unten) zu prüfen. Auf Grund der spezifischen Nachfrage seitens des Bau- und Dienstleistungsgewerbes wird der Bedarf anerkannt. Jedoch ist auch eine Auseinandersetzung mit weiteren Kriterien (u.a. Folgekosten der Planung) in die Begründung einzuarbeiten.

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt (vgl. Begründung zu den Grundsätzen 3.1.1 LEP; § 1a Abs. 2 BauGB). Gemäß den Grundsätzen 1.3.1 und 1.3.2 Abs. 1 LEP soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden und es sollen die Auswirkungen von Klimaveränderungen berücksichtigt werden.

Es wird hiesigerseits angeregt sich mit Möglichkeiten der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten noch stärker auseinanderzusetzen. So können beispielsweise alternative Vorgaben zu Multifunktionalität (u.a. von Parkplatzflächen) und zu Mehrgeschossigkeit zu einer nachhaltigeren Flächeninanspruchnahme beitragen. Insbesondere bei der Inanspruchnahme hochwertiger Böden, wie in diesem Fall. In dem Zusammenhang sei auch auf die Möglichkeiten von Bauverpflichtungen verwiesen.

Als Hinweise werden folgende Links übermittelt:

– Die Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis wurde Anfang 2020 allen Gemeinden zur Verfügung gestellt und ist online einsehbar unter: <https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festleguncien-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/>

– Der Praxisleitfaden „Gewerbeentwicklung der Zukunft“ (Hrsg.: BayStMWi 2022) ist online einsehbar unter: [2022-07-07 Flaechensparoffensive Planungsleitfaden.pdf](#)

Das Flächensparmanagement der Regierung von Unterfranken mit Veranstaltungsdokumentation Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung 2021 und 2024 online einsehbar unter: [Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung - Umsetzung in Unterfranken - Regierung von Unterfranken](#)

Da Ausgleichsflächen noch nicht lagegenau festgesetzt sind, bitten wir im weiteren Verfahrensverlauf einen Lageplan hierzu zu übermitteln. Eine diesbezügliche Stellungnahme bleibt vorbehalten (s. § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB).

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Bitte lassen Sie uns die rechtskräftige Fassung des Flächennutzungsplanes zukommen (poststelle@reg-ufbayern.de). Dieser hat uns im Nachgang des FNP-Verfahrens anders als im gemeindlichen Beschluss vorgesehen, nicht erreicht.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen auf der konkreten Grundlage eines dringenden Bedarfs durch örtliche Gewerbetreibende aufbaut. Dies wurde sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan als auch in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes

dargelegt. Eine Auseinandersetzung mit den aus der Ausweisung der gewerblichen Baufläche resultierenden Folgekosten ist ebenfalls erfolgt. Zwischenzeitlich liegen weitere konkrete Anfragen nach entsprechenden gewerblichen Bauflächen durch örtliche Gewerbetreibende vor. Im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens wird der Bedarfsnachweis sowohl im Hinblick auf die Ausnutzung und Vergabe der gewerblichen Bauflächen als auch in Bezug auf die Wirtschaftlichkeitsermittlung ergänzt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens, in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde als zuständiger Fachbehörde, ermittelt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Übersendung der Unterlagen zum wirksamen Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich veranlasst.

Einstimmig beschlossen: Ja 11 Nein 0 Anw. 11

Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 02.01.2025

Mit dem vorliegenden Bauleitplanentwurf wird ein beschränktes Gewerbegebiet im Umfang von ca. 4,3 ha ausgewiesen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Bereich gewerbliche Bauflächen vorsieht. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Abschnittes aus dem Flächennutzungsplan, hierin soll die Errichtung eines gemeindlichen Bauhofes erfolgen sowie Gewerbegrundstücke zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe zur Verfügung gestellt werden.

Der Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ergeben sich keine grundsätzlichen Einwände.

Da die Entwicklung abschnittsweise erfolgt und dem örtlichen Gewerbe dient, wird ein Bedarf erkennbar. Dieser ist jedoch ausführlicher in der Begründung zum Bauleitplanentwurf darzustellen.

Da Ausgleichsflächen noch nicht lagegenau festgesetzt sind, bitten wir im weiteren Verfahrensverlauf einen Lageplan hierzu zu übermitteln. Eine diesbezügliche Stellungnahme bleibt vorbehalten (s. § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB).

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen auf der konkreten Grundlage eines dringenden Bedarfs durch örtliche Gewerbetreibende aufbaut. Dies wurde sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan als auch in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt. Im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens wird der Bedarfsnachweis sowohl im Hinblick auf die Ausnutzung und Vergabe der gewerblichen Bauflächen als auch in Bezug auf die Wirtschaftlichkeitsermittlung ergänzt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens, in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde als zuständiger Fachbehörde, ermittelt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Einstimmig beschlossen: Ja 11 Nein 0 Anw. 11

Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen vom 28.01.2025

Vielen Dank für die Beteiligung. Wir haben die internen Fachstellen beteiligt und folgende Rückmeldungen erhalten:

Bodenschutz:

Zu dem Bebauungsplan nehme wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Altlasten

Bei der Flurnummer 444/1 sowie 404 ist keine Altlast bekannt.

Es wird um Beachtung gebeten, dass im Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst sind. Mit dieser Auskunft kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen: Ja 11 Nein 0 Anw. 11

Vorsorgender Bodenschutz:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Umweltbericht unter 3.2.2 beschrieben und werden unter Berücksichtigung der fachlich korrekten Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme mit „geringer bis mittlerer Beeinträchtigung“ bewertet.

Zu Fachfragen des Bodenschutzes wird sich ggf. das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme äußern.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf seine nachfolgende Beschlussfassung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg.

Einstimmig beschlossen: Ja 11 Nein 0 Anw. 11

Allgemeine Hinweise Bodenschutz:

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind. Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV).

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, dass der bereits im Bebauungsplan enthaltene nachrichtliche Verweis auf die Rechtsgrundlagen zum Bodenschutz entsprechend ergänzt wird.

Einstimmig beschlossen: Ja 11 Nein 0 Anw. 11

Bauordnung — SG 61:

Es wird folgendes angemerkt:

Sofern DIN-Normen in den textlichen Festsetzungen angegeben sind, sollte die entsprechende DIN-Norm zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. In der Bekanntmachung sollte auf die Einsichtnahme hingewiesen werden (vgl. Leitsatz Nr. 3 - VGH München, Beschluss vom 01.08.2023 — 9 N 19.699)

Es wird empfohlen die Straßenbreite und Abstand von Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie zu bemaßen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Aussagen zur Kenntnis. Eine entsprechende Bemaßung soll in den Bebauungsplan einfließen. Die Bekanntmachungen entsprechen den Vorlagen der aktuellen Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Einstimmig beschlossen: Ja 11 Nein 0 Anw. 11

Stellungnahme ÖPNV:

Seitens des ÖPNV bestehen gegen das im Betreff genannte Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wiesenbronn keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen: Ja 11 Nein 0 Anw. 11

Der Vorsitzende erinnert an den zu Beginn der Ausführungen von Herrn Öchsner gefassten Beschluss, alle Stellungnahmen am Ende zusammenfassend zu beschließen, so dass Herr Öchsner ab hier nur noch die Stellungnahmen mit den hierfür ausgearbeiteten Beschlussvorschlägen vorträgt.

Stellungnahme Kreisbrandrat:

Zu o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen zu machen:

1.) Vorbemerkung

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des aktiven Brandschutzes. Sie enthält Festlegungen und Empfehlungen für einen evtl. notwendigen Feuerwehreinsatz, um den Einsatz vorzubereiten und die Voraussetzungen für einen möglichst effektiven Einsatz zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

2.) Anmerkungen

2.1. Flächen für die Feuerwehr

2.1.a) Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (BayTB-A 2.2.1) ist einzuhalten. Auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen.

2.1.b) Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass die geplante Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert und befestigt ist, um ein Befahren mit entsprechenden Feuerwehrfahrzeugen zu gewährleisten. Der Wendehammer ist gemäß den Richtlinien der RAS (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) ebenfalls ausreichend dimensioniert, um das Wenden eines entsprechenden Fahrzeuges zu ermöglichen. Untergeordnete Stichstraßen sind nicht vorgesehen. Die Einhaltung der Vorgaben der DIN14090 liegt in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2.2.Löschwasserversorgung

2.2.a) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

W 331 „Hydrantenrichtlinien“

W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen“

W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

2.2.b) Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit einer selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

2.2.c) Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind.

2.2.d) Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlussstücke verwendet werden können. Für den Einsatz der Feuerwehr bedeutet dies eine Zeitverzögerung und somit eine Gefährdung des Einsatzerfolges. Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden.

2.2.e) Eine zusätzliche Absperrmöglichkeit der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Sollte dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, so ist eine augenfällige dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. In gleicher Weise ist ein Hinweis anzubringen, wie die Sperrung aufgehoben werden kann.

2.2.f) Bei der Auswahl der Hydrantenart ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist.

n solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden.

2.2.g) Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahmestelle zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter Abstand erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

2.2.h) Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter (nach DIN 14 230) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen.

Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat einen Radius von ca. 200 m.

2.2.i) Die mögliche Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet sollte benannt werden. Die Obergrenze der Leistungsfähigkeit der Löschwasserversorgung durch das öffentliche Netz in m³/h sollte festgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung sowie die Ausgestaltung der Löschwasserentnahmeeinrichtungen nicht vorrangig Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Dies obliegt der Planung der Trinkwasserversorgung im Zuge der Erschließungsplanung. Der Gemeinderat beschließt, dass in diesem Zuge eine entsprechende Berücksichtigung der Anmerkungen erfolgt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz möglich. Bei einer Ansiedlung eines Betriebes mit einer höheren Brandgefahrenklasse kann dennoch die Notwendigkeit einer Bereitstellung von zusätzlichem Löschwasser in Form eines Löschwasserbehälters erforderlich werden. Dies ist dann durch den jeweiligen Betrieb sicherzustellen. In den Bebauungsplan soll ein entsprechender Hinweis einfließen.

2.3. Rettungshöhen

2.3.a) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen an höheren Gebäuden angeleitet werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind und die maximale Personenzahl von 10 Personen pro Nutzungseinheit (Rettungsrate) nicht übersteigt. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist erforderlich, dass die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

Beschlussvorschlag:

Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m ist die Entstehung von Aufenthaltsräumen mit einer Fußbodenhöhe von mehr als 7,00 m über Gelände bzw. einer Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mit mehr als 8 m über der Geländeoberfläche (siehe Art 31 BayBO) nicht auszuschließen. Daher soll ein nachrichtlicher Hinweis auf Art. 31 BayBO in den Bebauungsplan einfließen.

2.4. Zusätzliche Anmerkungen

2.4.a) Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen.

Hierzu kann es erforderlich sein, eine weitere Sirene zu installieren. Der Standort dieser Sirene wäre dann im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu überprüfen.

Die Auslösung dieser Sirene müsste gemeinsam mit bereits vorhandenen Sirenen möglich sein.

Anstelle einer weiteren Sirene könnten auch Meldeempfänger eingesetzt werden.

2.4.b) Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gemeindegebietes zu ergänzen. Hierbei ist insbesondere das vorhandene Leitermaterial daraufhin zu überprüfen, ob die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges - soweit erforderlich - über die Leitern der Feuerwehr gewährleistet werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Ausrüstung der Feuerwehr und die ausreichende Alarmierung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und kann somit hier nicht abschließend behandelt werden.

Da durch die Gewerbegebietsausweisung jedoch keine erhebliche Erweiterung des Ortsbereiches erfolgt und auch bereits großvolumige Gewerbegebäude in der Gemeinde vorhanden sind, ist nicht davon auszugehen, dass zusätzlicher Bedarf an

Spezialrettungsgerät erforderlich wird und der Alarmierungszeitraum auch im Rahmen der bestehenden Alarmierungskette eingehalten wird.

Anmerkung des Planers: Bitte um vorherige Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

2.4.c) Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfreileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass im Umfeld des Planungsbereiches weder Mittel- noch Hochspannungsfreileitungen vorhanden sind.

2.4.d) Bauanträge solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kreisbrandrat [REDACTED] (Tel. 0162 2699053) zur Verfügung. Sofern die Anmerkungen berücksichtigt werden, bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschlussvorschlag:

Eine verpflichtende Vorlage von entsprechenden Bauanträgen über den Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich.

Bei Bauvorhaben, die nicht den einschlägigen Brandschutzvorschriften entsprechen, ist eine Baugenehmigung im Freistellungsverfahren jedoch ausgeschlossen, sodass derartige Eingabepanung grundsätzlich durch das Landratsamt Kitzingen zu genehmigen sind.

Ansonsten nimmt der Gemeinderat die Aussagen zur Kenntnis.

Stellungnahme Gesundheitsamt:

Das Gesundheitsamt gibt nach Zugang und Durchsicht der Planunterlagen nachfolgende Stellungnahme und Bewertung aus umwelthygienischer Sicht ab:

Die Strukturen und Planungen zur Abwasserbeseitigung, Trinkwasserversorgung und Abfallentsorgung sind durch das beauftragte Planungsbüro (Auktor Ingenieur GmbH) in ausreichendem Maße und verständlich beschrieben worden. Im Weiteren liegt das betroffene Areal nicht in einem oder angrenzend zu einem Trinkwasserschutzgebiet, so dass hier keine erhöhten Anforderungen zum Grundwasserschutz zu stellen sind.

Von Seiten des Gesundheitsamts werden keine Einwände gegen die Planungen hervorgebracht.

Hinweis:

Wir gehen davon aus, dass sich die zuständige Stelle zum schalltechnischen Gutachten äußern wird.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde und die daraus resultierende Beschlussfassung.

Stellungnahme Tiefbauverwaltung:

Das neue Gewerbegebiet schließt unmittelbar an der Ortsgrenze (Ortstafel) an die KT 11 an, liegt somit innerorts, d.h. die theoretisch zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Eine Anbindung ohne bauliche Maßnahmen auf der KT 11 und mit Vorfahrtsregelung wird von der Straßenbauverwaltung des Landkreises Kitzingen mitgetragen, sofern die erforderlichen

Sichtfelder gewährleistet werden. Die Anfahrtsicht für 70 km/h wird gewährleistet. Da der Einmündungsbereich unmittelbar an der Ortsgrenze liegt und die Fahrzeuge aus Richtung Kleinlangheim bis zur Ortstafel auf freier Strecke 100 km/h fahren dürfen, wäre eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h zu prüfen. Die Verkehrsbehörde kann zur Unterstützung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 45 Abs. 1b Nr. 5 StVO die Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h anordnen. Dementsprechend ist der Verkehrsbehörde durch die Gemeinde ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit der Verkehrsbehörde, einen entsprechenden Nachweis zu erarbeiten, um so die Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen. Ansonsten nimmt der Gemeinderat die Aussagen zur Kenntnis.

Die geplante verkehrliche Anbindung an die KT 11 ist als neue Kreuzung bzw. Einmündung zu behandeln. Für den Bau der Anbindung ist vorab eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Kitzingen abzuschließen. Dabei ist zugleich die Aufteilung der Kosten zu regeln. Wird an einer höhengleichen Kreuzung oder Einmündung ein weiterer Straßenast angelegt, ist dies als neue Kreuzung zu behandeln und die Kosten der hierdurch notwendigen Baumaßnahmen an den vorhandenen Ästen hat der Hinzukommende zu tragen (Straßen-Kreuzungsrichtlinien — StraKR, Ziffer 6). Daher hat die Gemeinde als Straßenbaulastträger für die neu hinzukommende Straße alle Kosten für den Neubau der Einmündung zu tragen (Art. 31 und 32 BayStrWG). Zu diesen gehören auch die Kosten, der Änderungen, die durch die Maßnahme an der KT 11 notwendig sind.

Die Gemeinde kommt gemäß Planungsfortschritt auf den Landkreis Kitzingen zu und stellt den aktuellen Lageplan als PDF zur Verfügung. Aus dem Lageplan müssen alle geplanten baulichen Anlagen im Bereich entlang der KT 11 ersichtlich sein, wie z.B. auch ggf. geplante Gehwege, Borde, Entwässerungseinrichtungen etc.

Der Landkreis erstellt auf dieser Grundlage die Vereinbarung. Ohne Vereinbarung kann die Einmündung nicht gebaut werden, der Landkreis ist entsprechend rechtzeitig einzubinden.

Die vorstehenden Forderungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Ansonsten bestehen keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Verwaltung hat die Kreisstraßenverwaltung in Zusammenarbeit mit der Erschließungsplanerin bereits kontaktiert. Der Landkreis ist rechtzeitig eingebunden worden.

Stellungnahme technischer Immissionsschutz:

Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes werden zu dem Vorhaben folgende Hinweise gegeben:

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Wiesenbronn plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes nördlich von Wiesenbronn. Es soll zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Am Spulensee“ und der Kläranlage entstehen.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Auktor Ingenieur GmbH angefertigt, um eine Schallkontingentierung für das Gewerbegebiet zu erstellen.

Hinweise werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB gegeben.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde für die Kleingartenanlagen der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und nachts gewählt. Demnach scheint die Kleingartenanlage als Gebiet zur Erholung eingestuft zu werden. In der Begründung „11. Schallschutz / Immissionsschutz“ wird lediglich gewerbliche Nutzung erwähnt, und von keiner Beeinträchtigung ausgegangen. Diese Aussagen scheinen sich zu widersprechen.

Da die Kleingartenanlage nach hiesigem Kenntnisstand nicht mittels gültigem Bebauungsplan überplant ist, wird der Gemeinde geraten den Schutzanspruch der Kleingartenanlage zu klären (und dies in der Begründung darzulegen). Dieser kann auch ohne BPlan bestehen (aktiver oder passiver Bestandsschutz). In diesem Zusammenhang wird aber auch auf die *Punkt 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm* hingewiesen.

Es wird auf §50 BImSchG (Trennungsgebot) hingewiesen.

Ob dieser Grundsatz bei dem geringen Abstand von Kleingartenanlage (als Gebiet zur Erholung) und Gewerbegebiet gewahrt wird, sollte zumindest in der Begründung dargelegt werden.

Bezüglich der Ausweisung als „beschränktes Gewerbegebiet“ (im gesamten Plangebiet) wird auf ein Urteil des BVerwG (BVerwG, Urteil vom 7.12.2017 - 4 CN 7-16) hingewiesen. *(Darin wird darauf verwiesen, dass es ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit Emissionskontingenten geben müsse, das jeden nach §8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes ist insgesamt zu wahren.)*

2. Hinweise

Das geplante Gewerbegebiet ist in vier Teilflächen untergliedert. Alle vier sind als „beschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel betragen für die Teilflächen TF 1 und TF 3 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für die Teilflächen TF 2 und TF 5 7 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Dies sind für ein Gewerbegebiet sehr niedrige Festsetzungen. Diese resultieren wohl aus den Kleingartenanlagen, die sich sehr nah am geplanten Gewerbegebiet befinden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme bzgl. Immissionsschutz zur Kenntnis und beschließt, die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sowie der Begründung zum Bebauungsplan aneinander anzugleichen. Das schalltechnische Gutachten wird im Hinblick auf die Anmerkungen zur Kleingartenanlage überprüft und ggf. angepasst. Die Begründung wird um eine genauere Beschreibung der umgebenden Strukturen und eine Darlegung zum Trennungsgebot ergänzt.

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass die Beschränkung des Gewerbegebietes darauf beruht, dass innerhalb des Bebauungsplanes sowohl die Entstehung von Betriebsinhaberwohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als auch die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen ohne Bezug zu Gewerbebetrieben ausgeschlossen wird. Die Beschränkung bezieht sich nicht auf den Immissionsschutz. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes wird hierdurch nicht eingeschränkt. Der Gemeinderat weist außerdem darauf hin, dass die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts nicht niedrig angesetzt sind sondern einem Gewerbegebiet ohne immissionstechnische Einschränkungen entsprechen. Die Minderung des flächenbezogenen Tag-Schalleistungspegels in Teilen des Plangebietes auf 57 dB(A)/m² resultieren zum Teil aus der Nähe zur Kleingartenanlage, zum Teil aber auch aus der Berücksichtigung des bestehenden Gewerbegebietes „Am Spülsee“. Mit dieser Minderung können Gewerbebetriebe in der Regel leicht umgehen, z. B. durch Verlagerung „lauter“ Aktivitäten vom Freien in eine Halle.

Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde:

Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Wiesenbronn plant die Erstellung eines Bebauungsplans mit Ausweisung eines Gewerbegebietes im Nordwesten der Gemeinde.

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenbronn (3. Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit dem 26.05.2023) ist die überplante Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt

Vorliegende Antragsunterlagen

Es liegen die Vorentwürfe zum Grünordnungsplan und dessen Begründung vom 25.11.2024 vor, sowie der Umweltbericht und die Begründung zum BPlan vom 25.11.2024.

Verwendete Fachgrundlagen

FinView: Biotopkartierung (BK), Artenschutzkartierung (ASK), ÖFK, Schutzgebiete (nationale, Natura 2000), Luftbilder

Fachliche und rechtliche Vorgaben

Es gelten generell die Vorgaben der §§ 13 ff. BNatSchG (Eingriffsregelung) sowie des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz).

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BNatSchG, Art. 14f. BayNatSchG und § 32 BNatSchG (Natura 2000) sind nicht betroffen.

Biotopschutz und sonstige naturschutzfachliche Gegebenheiten

Es sind keine nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope oder nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

Fachliche Bewertung

Eingriffsregelung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff i. S. d. §§ 14 ff. BNatSchG, da es geeignet ist durch Veränderung der Gestalt von Grundflächen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren (§ 15 Abs. 1, 2 BNatSchG).

Laut der Berechnung vom Grünordnungsplan, Seite 9, wird auf der Flur-Nr. 444/1 der Biotopnutzungstyp (BNT) AI2 „Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation“ angenommen. Dieser Biotopnutzungstyp passt für diese Flur-Nummer nicht, da hier der Nutzungscode 451, Wiesen, incl. Streuobst gemeldet ist. Es ist davon auszugehen, dass es sich mindestens um den BNT G211, mäßig extensives Grünland, mit 6 WP handeln muss. Somit ändern sich der errechnete Ausgleichsbedarf- und Kompensationsumfang.

Der Planungsfaktor von 6% kann grundsätzlich mitgetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass es sich bei der vorliegenden Fläche definitiv um Ackerflächen bzw. um intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen handelt mit seit vielen Jahren praktizierter entsprechender Nutzungsstruktur. Ein Streuobstbewuchs oder ein mäßig extensives Grünland liegt nicht vor. Somit wird an der vorliegenden Bewertung festgehalten.

Artenschutz

Es ist mit der Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG zu rechnen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere der besonders geschützten Arten sowie deren Entwicklungsformen zu töten, zu verletzen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten, wie es ein Vogelnest ist, zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Durch die Anlage kommt es zu verschiedenen Wirkfaktoren, wie beispielsweise Versiegelung, aber vor allem zu einer visuellen Wirkung für Bodenbrütende Vogelarten, sodass die Fläche langfristig als Lebensraum verloren geht.

Grundsätzlich sind Flächen in der Agrarlandschaft geeigneter Lebensraum für feldbrütende Vogelarten wie beispielsweise Feldlerche, Grauammer, Ortolan und Rebhuhn. Vor allem diese Arten erfahren einen Lebensraumverlust durch die vertikalen Strukturen. Es ist eine Scheuchwirkung und ein Meideverhalten der Arten zu erwarten.

Darüber hinaus liegt die Fläche unmittelbar neben der vom Landesamt für Umwelt ausgewiesenen Feldvogelkullisse Grauammer. Diese ist eine sehr stark gefährdete Art. Die Verbreitung liegt bayernweit, und damit auch für ganz Süddeutschland, in den Landkreisen Würzburg, Schweinfurt und Kitzingen.

Im Umkreis von 250 Metern um das Gewerbegebiet gibt es von 2019 Nachweisen für die Art, sowie für Wachtel und Feldlerche.

Grundsätzlich können Strukturen entlang von Straßen, insbesondere der Böschungsbereiche ein geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen sein. Auch hier ist das Vorkommen und der potentielle Lebensraumverlust mit der Artenschutzkartierung zu untersuchen.

Eine Betroffenheit des Feldhamsters ist nicht anzunehmen und daher keine Kartierung erforderlich.

Auf Seite 11 der Begründung zum Grünordnungsplan wird erläutert, dass die Biologische Vielfalt mit 2 bewertet wird. Dieses Ergebnis ist davon abhängig, welches Artenspektrum im Bereich des Bebauungsplans erfasst wird.

Beschlussvorschlag:

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Begründung zum Grünordnungsplan erläutert, erfolgt in der Vegetationsperiode 2025 eine entsprechende Untersuchung des Planungsbereiches im Hinblick auf potenzielle Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Die hierbei zu betrachtenden Tierarten sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Das Ergebnis der Begehungen fließt in die weitere Planung des Bebauungsplanes ein.

Fazit

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben, sofern die oben genannten Aspekte entsprechend angepasst werden, bzw. die genannten Arten auf ihre Betroffenheit untersucht werden.

Eine Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen, sowohl für den Eingriff i.S.d. Bauleitplanung, als auch für artenschutzrechtliche Maßnahmen ist wünschenswert.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Aussagen zur Kenntnis und verweist auf seine vorausgegangene Beschlussfassung. Die Untere Naturschutzbehörde wurde bereits kontaktiert und entsprechend in die Vorabstimmung eingebunden.

Stellungnahme kommunale Abfallwirtschaft:

Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014, ist zu beachten. Insbesondere sind,
2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Die Behältnisse sind am Abholtag vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.

Laut Begründung zum Bebauungsplan Seite 16f. ist die Straßenanbindung des geplanten Gewerbegebietes sowie die Wendeeinrichtung ausreichend dimensioniert, um ein problemloses Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu gewährleisten. Nichtsdestotrotz verweisen wir der Vollständigkeit halber auf die nachfolgenden Empfehlungen/Hinweise.

Ist eine öffentliche Abfallentsorgung gem. o.g. Satzung im Planungsgebiet erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Bereitstellungsstellen der Abfallsammelbehälter durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.
5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RAST 06).
6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.
7. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.
8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:

Wendekreis / Wendeschleife Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife
Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m
Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass ein Befahren der Straße sowie der Wendeeinrichtung den Vorgaben der RAST entspricht und somit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug geeignet ist. Die Wendeanlage entspricht den Vorgaben der RAST, Bild 60 (Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge). Die Straßenbreite ist durchgängig mit 6,50 m vorgesehen. Sämtliche geplanten gewerblichen Grundstücke sind an diese Erschließungsstraße angebunden. Verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Bodenwellen sind im Planungsbereich nicht vorgesehen. Die Aufstellung der Sammelbehälter am Abholtag am Straßenrand sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und können somit an dieser Stelle nicht behandelt werden. Im Straßenumfeld ist keine Baumbepflanzung vorgesehen, sodass eine Einschränkung des Lichtraumprofils durch Äste nicht anzunehmen ist. Ebenso ist durch die Baugrenze ein Abrücken von Gebäuden zum Straßenrand gegeben, sodass eine Einschränkung durch überhängende Dächer ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der örtlichen Geländestruktur ist nur von einer geringfügigen Längs- und regelkonformer Querneigung der Fahrbahn auszugehen.

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Würzburg vom 22.01.2025

Der Bebauungsplan „Am Wiesbach“ der Gemeinde Wiesenbronn liegt im Norden der Ortslage von Wiesenbronn. In diesem Bereich nördlich der Ortslage bestehen perspektivische Absichten auf eine Ortsumgehung von Wiesenbronn im Zuge der Staatsstraße St 2420.

In der Vergangenheit wurden für diese Ortsumgehung zwei Varianten näher in Betracht gezogen (siehe Anlage 1). Die ortsnahe Variante verläuft direkt im Anschluss an die nördliche Ortsrandbebauung. Die ortsferne Variante verläuft nördlich des bestehenden Gewerbegebiets an der Kleinlangheimer Straße. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenbronn ist die ortsnahe Variante als Trassenkorridor für eine Umgehung vorgesehen. Die ortsferne Variante ist im 7. Ausbauplan für die Staatsstraßen in Bayern als Projekt mit der Nummer WUE370-07 in der 2. Dringlichkeit als Ortsumgehung Wiesenbronn enthalten, jedoch ist diese nicht im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenbronn als Trassenkorridor vorgesehen.

Der gemeindliche Bebauungsplan „Am Wiesbach“ bezieht nun maßgebend Grundstücksflächen mit ein, die für die ortsferne Variante der Ortsumgehung Wiesenbronn aus dem 7. Ausbauplan für die Staatsstraßen in Bayern erforderlich wären (siehe Anlage 2).

Das Staatliche Bauamt Würzburg weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bei einer Realisierung des Bebauungsplans „Am Wiesbach“ die ortsferne Variante der Ortsumgehung Wiesenbronn aus dem 7. Ausbauplan für die Staatsstraßen in Bayern faktisch nicht mehr umsetzbar wäre. Für die Trasse einer Ortsumgehung von Wiesenbronn würde somit lediglich die ortsnahe Variante verbleiben. Auf Basis des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes lässt sich nicht sicher beurteilen, ob für diese ortsnahe Variante allgemein eine genehmigungsfähige Straßenplanung aufstellbar wäre. Insofern weist das Staatliche Bauamt Würzburg darauf hin, dass der Bebauungsplan „Am Wiesbach“ ein Hemmnis hinsichtlich der grundsätzlichen Realisierbarkeit einer Ortsumgehung von Wiesenbronn darstellen kann.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Darstellung der vorliegenden Gewerbefläche im Bebauungsplan auf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beruht.

Das Staatliche Bauamt wurde im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als auch im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Weder in der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 26.06.2022 AZ: S 32-46210-25676 zur frühzeitigen Beteiligung noch in der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 09.02.2023 AZ: S 32-46210-25676-01 zur Beteiligung wurden von Seiten des Staatlichen Bauamtes Anmerkungen oder Hinweise zu der ortsfernen Trassenführung vorgebracht. Somit gilt im vorliegenden Fall § 7 Satz 1 BauGB „Anpassung an den Flächennutzungsplan“ (Öffentliche Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, haben ihre Planung dem Flächennutzungsplan in soweit anzupassen als sie diesem Plan nicht widersprochen haben). Ansonsten nimmt der Gemeinderat die Aussagen zur Kenntnis.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 22.01.2025

Mit Schreiben vom 11.12.2024 bitten Sie um Stellungnahme vom WWA Aschaffenburg zum Bebauungsplan „Am Wiesbach“ der Gemeinde Wiesenbronn. Dieser Stellungnahme liegen die Unterlagen mit dem Stand 25.11.2024 zugrunde.

Im Folgenden nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Grund- und Trinkwasserschutz

Der Planungsumgriff liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind als allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere zu beachten: Vermeiden von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Aussage zur Kenntnis und stellt fest, dass die einschlägigen rechtlichen Vorgaben im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Eine Veränderung der Gewässereigenschaften des „Wiesbaches“ oder eine Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen

2. Abwasser und Gewässerschutz

2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet soll an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Aktuell betreibt Wiesenbronn eine gemeindeeigene Teichkläranlage nördlich des Plangebietes. Künftig ist ein Anschluss an die Kläranlage der Stadt Kitzingen vorgesehen. Entsprechende Planungen liegen dem WWA bereits vor. Da auf der nordöstlichen Bauparzelle im geplanten Gewerbegebiet die Pumpstation für den Verbundkanal errichtet werden soll, wird davon ausgegangen, dass die Abwässer zeitnah nach der Erschließung vor einer vollen Bebauung des Baugebietes bereits nach Kitzingen abgeführt werden. Eine Abwasserbehandlung entsprechend dem Stand der Technik ist damit sichergestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Aussagen zur Kenntnis und verweist auf die dementsprechenden Aussagen in der Begründung des Bebauungsplanes.

2.2 Niederschlagswasser

Das geplante Gewerbegebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Zudem ist eine Trennung von behandlungsbedürftigem und nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser vorgesehen. Diese Vorgehensweise entspricht den aktuellen technischen Vorgaben. Gemäß Bebauungsplan sollen alle befestigten Flächen, bei denen von einer geringen Verschmutzung ausgegangen werden kann, mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen. Hierdurch wird der natürliche Wasserhaushalt möglichst beibehalten und der direkte Abfluss minimiert.

Das gesammelte Niederschlagswasser soll zentral über ein Regenrückhaltebecken in den westlich angrenzenden Graben eingeleitet werden. Aufgrund des Flächenumfangs wird von einer erlaubnispflichtigen Gewässerbenutzung ausgegangen. Folglich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Kitzingen zu beantragen. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird dann im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens in einem separaten Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt gewürdigt. Eine Checkliste der aus fachlicher Sicht erforderlichen Antragsunterlagen ist auf der Homepage des WWA zu finden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Aussage zur Kenntnis und verweist darauf, dass die wasserrechtliche Genehmigung auf der Basis der Erschließungsplanung beantragt wird.

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Planbereich sind uns weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden — Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Kitzingen und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Aussage zur Kenntnis.

4. Oberflächengewässer

Aufgrund der Lage am Rande des im Rahmen des „Dorfschätze-Konzeptes“ ermittelten Überschwemmungsgebietes des Wiesbaches und der Unsicherheiten von Modellen an solchen Rändern sieht das Wasserwirtschaftsamt eine Hochwassergefährdung für das Vorhaben.

Am 10.12.2024 wurde zu dem o.g. Vorhaben ein Besprechungstermin durchgeführt, bei dem dieser Punkt angesprochen wurde. Die bei dem Termin festgehaltenen Eckpunkte wurden bei der uns vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Im Rahmen des Termins wurde eine Ermittlung der Hochwassergefährdung gefordert (für das aktuell geplante Baugebiet und für künftige Baugebiete, die vom HW des Dürrbaches betroffen sein könnten, z.B. „Am Spülsee“)

Ebenso wurde bei dem o.g. Termin, für den Bereich der geplanten Pumpstation, vereinbart, im Vorfeld einen Schnitt durch das Gelände/Tal vorzulegen, der nachvollziehbar darstellt, dass das Vorhaben aufgrund des Geländes ggf. nicht von Überschwemmungen betroffen sein wird. Diese wichtige Information fehlt in den vorgelegten Unterlagen für die Bauleitplanung und ist noch nachzureichen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass weder das geplante Pumpwerk noch der Bebauungsplan „Spülsee“ Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind. Die Hochwasserberechnungen des „Dürrbaches“ und „Wiesbaches“ wurden zwischenzeitlich durch die Gemeinde Wiesenbronn beauftragt und werden derzeit bearbeitet. Die Ergebnisse werden nach Vorlage in die Planung eingearbeitet. Durch die Lage des Baugebietes in einer Entfernung von ca. 169 m bis ca. 205 m zum Dürrbach, der abschirmenden Wirkung des

Straßendamms der Kreisstraße in westlicher Richtung zum Gewässer und dem Höhenunterschied von ca. 4 m zwischen dem Gewässerumfeld des Dürrbaches und dem Planungsgebiet (festgesetzte Mindest-Auffüllhöhen) geht die Gemeinde derzeit nicht von einer Überschneidung des zu ermittelnden Überschwemmungsbereiches des „Dürrbaches“ mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus.

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 31.01.2025

Der Bayerische Bauernverband nimmt zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung. Grundsätzlich begrüßen wir das Bestreben der Gemeinde, neue Gewerbeflächen für die örtlichen Gewerbetreibenden auszuweisen. Diese Maßnahme kann einen positiven Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raums leisten. Allerdings ist auch die Landwirtschaft ein integraler Bestandteil dieses Raums. Deren Belange sind daher in der Planung und Umsetzung maßgeblich zu berücksichtigen. Die Böden im Geltungsbereich der Planung weisen eine mittlere bis gute Bonität auf. Besonders hervorzuheben ist die gute Bewirtschaftungsgröße und -form der Flurnummer 444/001. Angesichts dessen muss die Inanspruchnahme dieser Flächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Eine sparsame und zielgerichtete Flächeninanspruchnahme ist im Sinne einer nachhaltigen Nutzung des Bodens unerlässlich.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und weist darauf hin, dass trotz der angegebenen relativ hohen Bodenwerte im Planungsgebiet eine landwirtschaftliche Nutzung durch bestehende Geländeauffüllungen und hohe Grundwasserstände nur eingeschränkt erfolgt. Dies war ein wesentliches Kriterium für die Standortwahl des Gewerbegebietes. Somit ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Struktur der Gemeinde Wiesenbronn auszugehen.

Im Zuge der Planung möchten wir zudem auf die zunehmende Größe landwirtschaftlicher Maschinen hinweisen, die in den letzten Jahren einen erheblichen Zuwachs erfahren haben. Dies erfordert, dass Eingrünungsmaßnahmen in ausreichendem Abstand zu den Feld- und Weggrenzen angelegt werden. Ein Mindestabstand von 2,5 Metern muss hier unbedingt eingehalten werden, um den reibungslosen Betrieb landwirtschaftlicher Maschinen nicht zu gefährden. Entlang des bestehenden Betonweges von der Kleinlangheimer Straße zur Kläranlage Flurnummer 468 sollte der Zaun und die geplante Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern deutlich abrücken. Zunächst sollte ein drei Meter breiter Grünstreifen angelegt und dann erst Zaun und Strauch und Baumstruktur kommen. Der Weg ist stark von der Landwirtschaft aber auch Fußgängern frequentiert. Bei der vorliegenden Planung wäre ein Ausweichen mehrerer Fahrzeuge oder auch Fahrzeuge zu Fußgängern kaum mehr möglich. Zur Vermeidung von Unfällen sollte deshalb ein entsprechend breiter Grünstreifen angelegt werden. Ebenso dürfen die Bäume und Sträucher dann nicht in diesen Grünstreifen hineinragen damit er auch tatsächlich als Ausweichfläche genutzt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass parallel zum bestehenden Wirtschaftsweg eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt ist. Somit rückt eine Einzäunung mehr als 5,00 m vom Rand des Betonweges ab, da zwischen dem Wegrand und der Grünfläche ein ca. 0,75 m breiter Bankettstreifen verläuft. Die geplante Eingrünung wird in einer angemessenen Entfernung auf der Grundlage des Art 47 AGBGB erfolgen.

Der Gemeinderat macht jedoch darauf aufmerksam, dass alleine die Verwendung von überbreiten Maschinen oder Fahrzeuge nicht automatisch zur Inanspruchnahme fremder Grundstücke berechtigt, die nicht als Wegflächen gewidmet sind. Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde, auf Kosten der Allgemeinheit bestehende Wege zu verbreitern, um sie für überbreite Fahrzeuge einzelner Landwirte befahrbar zu machen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe resultieren, unvermeidbar sind. Es ist wichtig, dass sowohl tagsüber als auch nachts eine Akzeptanz für diese Emissionen gewährleistet wird.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nur nordwestlich angrenzend an das Planungsgebiet besteht. Hier ergibt sich eine räumliche Trennung durch einen Wirtschaftsweg, einen offenen Graben, einen Pflweg für den Graben und im Anschluss daran einen 10 m breiten Grünstreifen. Somit ist unter der Voraussetzung einer sogenannten „guten landwirtschaftlichen Nutzung“ von einem ausreichenden Puffer zwischen der Ackerfläche und dem Gewerbegebiet auszugehen. Weiter wird auf die Einschätzung des Umweltberichtes verwiesen, wonach gelegentliche Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen im Übergangsbereich zur freien Landschaft als üblich zu dulden sind.

Ausgehend von dem bestehenden Betonweg am südöstlichen Rand des Planungsgebietes ist nur von untergeordneten Staubemissionen auszugehen.

Bezüglich des naturschutzrechtlichen Ausgleichs möchten wir anmerken, dass die aktuelle Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs aus unserer Sicht zu hoch angesetzt wurde. Insbesondere im Fall der Intensivnutzung von Ackerland (AI 1) in der Ausgangsfläche muss diese mit 2 anstatt 3 Wertpunkten (WP) bewertet werden. Eine Bewertung mit 3 WP ist in der Regel für naturschutz-fachlicher geringwertiger Flächen gemischter Ausgangsnutzung (Acker, Wirtschaftsgrünland, Grünweg) vorgesehen, was im vorliegenden Fall jedoch zu einem überhöhten Ausgleich führen würde. Wir bitten daher um eine Anpassung der Berechnung des Ausgleichsbedarfs bezogen auf die ausschließliche Ausgangssituation Acker mit 2 Wertpunkten. Dadurch ergibt sich der Ausgleichsbedarf mit rund 51.000 Wertpunkten statt 76.395.

Auch bei der Bewertung des Ausgangszustandes der Ausgleichsflächen ist von 2 Wertpunkten statt von 3 für Acker A11 auszugehen. Bei Acker mit 50 Bodenpunkten ist kaum von Segetalvegetation auszugehen. Selbst wenn eine Teilfläche ggf. wegen vorübergehender Stilllegung einige Blühpflanzen aufweisen sollte, ist das noch nicht AI 2 mit Einstufung von 4 Wertpunkten.

Damit ist aus unserer Sicht der interne Ausgleich nicht 33.861 Wertpunkte sondern 48.252 Wertpunkte wert. Dementsprechend geringer kann ein externer Ausgleich erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass es sich bei der überwiegenden Fläche des Planungsbereiches um Wirtschaftsgrünland und nur zu einem untergeordneten Teil um Ackerflächen handelt. Diese Nutzungsaufteilung besteht nachweislich bereits seit mehreren Jahren. Somit ist die Bewertung mit 3 WP korrekt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bayerische Bauernverband auch hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in die weiteren Planungen einzubeziehen ist. Auch hier ist die Agrarstruktur zu berücksichtigen und sind möglichst formungünstige Grundstücke und geringere Böden auszuwählen.

Wir bitten darum, die genannten Bedenken und Anmerkungen in der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf seine vorausgegangenen Beschlussfassungen.

Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 30.01.2025

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der Umgebung zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

[D-6-6227-0194](#) Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

[D-6-6227-0087](#): Bestattungsplatz mit verebnetem Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

[D-6-6227-0191](#): Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter Siedlungsbefunde des frühen, hohen und späten Mittelalters und der frühen Neuzeit sowie früh- und spätneuzeitliche Befunde der ehem. Synagoge in Wiesenbronn.

[D-6-6227-0101](#): Verebnetes spätmittelalterliches Burgstall.

[D-6-6227-0055](#): Siedlung der Hallstattzeit sowie der jüngeren Latènezeit.

Die Bodendenkmäler zeugen von einer regen Besiedlung der Region seit vor- und frühgeschichtlicher Zeit. Es ist aber davon auszugehen, dass noch nicht alle Bodendenkmäler (d.h. vor allem vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Bestattungsplätze) erschlossen sind. Weitere einzelne Lesefunde aus dem Umkreis des Planungsgebietes deuten auch darauf hin.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes aus einem leichten Geländerrücken zwischen Wiesen- und Dürrbach sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind

nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft ggf. das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Nähere Informationen

hierzu finden Sie unter:

[200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf \(bayern.de\)](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf)

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie

unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass die nächstgelegenen aufgeführten und im bayerischen Denkmalatlas dargestellten Bodendenkmäler in einem Abstand von ca. 290 m (Burgstall)

bzw. 330 m (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung) zum Planungsbereich verortet sind. Bei den in der Stellungnahme aufgeführten Bodendenkmälern handelt es sich um Fundstellen dreier unterschiedlicher Zeitlinien, sodass hier nicht von einem siedlungstechnischen Zusammenhang auszugehen ist. Hierzu wird auch auf die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht sowie in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Innerhalb des Planungsbereiches sowie im direkten Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt und daher auch nicht im Bebauungsplan dargestellt. Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich deutlich außerhalb der Plandarstellung. Auf die Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen. Durch die baulichen Tätigkeiten zwischen den kartierten Bodendenkmälern und dem Planungsbereich in den letzten Jahren wurden keine Hinweise vorgefunden, die auf eine bisher noch nicht bekannte Ausdehnung der aufgeführten Bodendenkmäler in den Planungsbereich hindeuten würden. Auch wurden bei Tiefbauarbeiten innerhalb des Planungsbereiches (Verlegung des Kanals zur Kläranlage) keine entsprechenden Hinweise auf ein Bodendenkmal im Planungsbereich vorgefunden. Die dargestellte Siedlungsfläche und der vermutlich in Beziehung stehende bekannte Bestattungsplatz befinden sich südöstlich des Planungsbereiches. Die Verbindungsachse zwischen den beiden Bodendenkmälern liegt deutlich außerhalb des Planungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Wiesbach“.

Der als Begründung angesprochene Geländerrücken ist gemäß den örtlichen Gegebenheiten und den amtlichen topographischen Karten im Planungsbereich nicht feststellbar. Vielmehr handelt es sich bei dem Planungsbereich um eine nahezu ebene Talsohle.

Somit liegt nach Ansicht des Gemeinderates kein Hinweis vor, der gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG vermuten lässt oder den Umständen nach die Annahme nahelegt, dass sich im konkreten Planungsbereich Bodendenkmäler befinden. Auf eine nachrichtliche Übernahme des Artikels 7 BayDSchG wird verzichtet. Eine nachrichtliche Übernahme Artikels 8 BayDSchG in den Bebauungsplan ist bereits erfolgt.

Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 14.01.2025

Mit E-Mail vom 11.12.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grundgips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen beachtet werden. Werden Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn [REDACTED] (Tel. 09281/1800-4731, Referat 102 „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Im Rahmen der bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden keine Hinweise auf unterirdische Hohlräume oder Geländeabsenkungen festgestellt. In der Gefahrenhinweiskarte des BayernAtlas sind weder im Bereich der Bebauungsplanaufstellung noch im übrigen Ortsbereich um Wiesenbronn entsprechende Gefahrenhinweise vermerkt. Bezüglich der regional zu vertretenden Belange verweist der Gemeinderat auf die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde und der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen bzw. auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg sowie auf die daraus resultierenden Beschlussfassungen.

Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH vom 24.01.2025

In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.

Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Für das Baugebiet ist eine Transformatorenstation erforderlich.

Bitte sichern Sie hierfür eine entsprechend große Fläche.

Für die weitere Rücksprache und Koordinierung bezüglich der Trafostation und Netzanbindung bitten wir Sie, sich mit Herrn Schüssler unter der Rufnummer: 0911 802-16721 bzw.

Mail: bernd.schuessler@n-ergie-netz.de in Verbindung zu setzen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass die bestehende 20 kV-Kabelleitung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überlagert. Bei tiefbautechnischen Maßnahmen im Umfeld der

Leitungstrasse, insbesondere der Leitungsverlegung des Zulaufkanals im Zuge der Erschließungsarbeiten ist die Kabelleitung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Standort der erforderlichen Transformatorenstation wird im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes, in Abstimmung mit dem konkreten Standort der Pumpstation der Kanalzubringerleitung, in Absprache mit dem Versorgungsträger festgelegt.

Die Erschließungsstraße ist in einer ausreichenden Breite vorgesehen, um genügend Raum für die Verlegung der Versorgungsleitung bereitzustellen. Eine Bepflanzung im Straßenraum ist nicht vorgesehen, sodass eine Beeinträchtigung der Versorgungsleitungen durch Wurzelwachstum ausgeschlossen werden kann. Der Leitungsträger ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Erschließungsplanungen einzubinden.

Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 11.12.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wiesbach“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan).

Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

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

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planaus-kunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen. Beschlüsse sind nicht erforderlich.

Annahme- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat stellt fest, dass die vorgebrachten Anregungen, wie zuvor beschlossen, in den Bebauungsplan „Am Wiesbach“ aufgenommen werden. Der Bebauungsplanvorentwurf „Am Wiesbach“ mit Begründung, Umweltbericht, Begründung zum Grünordnungsplan und schalltechnischem Gutachten vom 25.11.2024 wird gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 14.10.2025 geändert, um den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt, und erhält das Datum 14.10.2025. Der Bebauungsplanentwurf „Am Wiesbach“ und die dazugehörigen Textteile werden in geänderter Form vom Gemeinderat angenommen.

Der Bebauungsplanentwurf „Am Wiesbach“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die auszulegenden Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB des Bebauungsplanes sind im Internet für jedermanns Einsicht zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich werden die Unterlagen im gleichen Zeitraum in Papierform in der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Bekanntmachung sowie die Durchführung der Beteiligung erfolgen durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH, Würzburg.

Einstimmig beschlossen: Ja 11 Nein 0 Anw. 11

Herr Öchsner geht noch auf weitere Fragen der Gemeinderatsmitglieder ein und erklärt die übrigen Planfestsetzungen sowie die einzuhaltenden Termine.

Demnach soll die Auslegung des Bebauungsplanes noch in diesem Jahr erfolgen und die Behandlung der Einwendungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange dann in der Februar-Sitzung im nächsten Jahr.

Am Ende der Ausführungen von Herrn Öchsner resümiert Bürgermeister Warmdt, dass die Ausweisung des Gewerbegebietes „Am Wiesbach“ noch vor dem 01.05.2026 fertig gestellt sein werde.

Bürgermeister Warmdt bedankt sich bei Herrn Öchsner für dessen ausführliche Erläuterungen, wünscht ihm einen guten Nachhauseweg und verabschiedet ihn.

4 Bürgerhaus; Vorstellung Farbkonzept - hierzu anwesend: Herr Architekt Buchholz

Zu diesem Tagesordnungspunkt übergibt der Vorsitzende dem hier anwesenden Architekten, Herrn Buchholz das Wort.

Herr Buchholz führt aus, dass das Holzhaus bereits stehe und heute auch bereits die Fenster eingebaut wurden. Als nächsten Schritt wäre das Dach vorgesehen, während hier jedoch die ausführende Firma in einem vierwöchigen Verzug stehe. Dafür konnte aber bereits die Scheune neu gedeckt und Zwischenwände eingebaut werden.

Im Bauabschnitt Rathaus konnte bereits der Dachboden gedämmt werden und derzeit werde dort von den Installateuren auch die Heizung ausgebaut. Ab morgen, so Herr Buchholz, würden dann die Abbrucharbeiten im Rathaus für den Durchbruch zum Neubau erfolgen. Es seien nahezu alle erforderlichen Arbeiten seinen Ausführungen zur Folge vergeben. Falls keine unvorhergesehenen Verzögerungen mehr eintreten, soll die Baumaßnahme Anfang März nächsten Jahres fertig gestellt sein.

Ein Neuanstrich des Rathauses kann derzeit wegen der dafür erforderlichen Straßensperrung noch nicht erfolgen, da die wegen der Autobahnbaumaßnahmen nötigen Straßensperrungen noch vorrangig seien. Außerdem soll die bestehende Farbe am Rathaus nur aufgefrischt, aber nicht verändert werden. Die Farbe am Neubau werde dann entsprechend angeglichen.

Bürgermeister Warmdt resümiert, dass die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Firmen sehr zufriedenstellend verlaufe. Außerdem wurden bereits erste Fördergelder ausbezahlt.

Er bedankt sich bei Herrn Buchholz für dessen Ausführungen, wünscht ihm einen guten Nachhauseweg und verabschiedet ihn.

5 Information über erfolgte Vergaben - Umbau und Erweiterung Rathaus und Neubau Bürgerhaus

Mitteilung:

In der Gemeinderatssitzung am 09.09.2025 wurde der 1. Bürgermeister, Herr Warmdt, ermächtigt, die Vergaben für das Bürgerhaus für die Gewerke Estrich- und Metallbauarbeiten, Rollregale und die Möblierung an den günstigsten Anbieter zu vergeben, da die Ergebnisse der erfolgten Submission zur Sitzung noch nicht vorlagen.

Folgende Aufträge wurden erteilt:

Estrich- und Metallbauarbeiten: – Fa. TFM Bodensysteme, 97318 Kitzingen.

Rollregale für das Archiv: – Fa. Zambelli Metalltechnik GmbH & Co.KG, 94110 Wegscheid.

Für die Möblierung ist noch keine Beauftragung erfolgt – günstigste Anbieterin ist die Fa. Soremba Büro und Objekt GmbH, 97424 Schweinfurt.

Hierzu steht noch eine Förderzusage der LEADER in Bayern aus.

Zur Kenntnis genommen

6 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Flurnummer 974/37, Am Königlein 21, Gemarkung Wiesenbronn

Mitteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Geisberg 2. Änderung“.

Das Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport hält sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans ein und es werden keine Befreiungen erforderlich.

Antragsteller: Frau Sabine Schenk und Herr Florian Oster, Koboldstraße 20, 97355 Wiesenbronn

Beschluss:

Das Vorhaben kann somit im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

7 Neubau Wasserspielplatz mit barrierefreiem Zugang - Durchführung der Maßnahme

Sachverhalt:

Der 1. Bürgermeister Volkhart Warmdt informiert den Gemeinderat, dass der Wasserspielplatz mit barrierefreiem Zugang errichtet werden soll. Hierzu wurde Herr Buchholz als Dorfplaner gebeten, eine Kostenberechnung aufzustellen. Um diese geplante Maßnahme bei der Regierung von Unterfranken im Rahmen der Städtebauförderung zu stellen, ist ein Durchführungsbeschluss der oben genannten Maßnahme erforderlich.

Beschluss:

Mit der Beantragung der Errichtung des Wasserspielplatzes mit barrierefreiem Zugang besteht Einverständnis. Diese soll zur Beantragung des durch die Städtebauförderung in Aussicht gestellten Zuschusses bei der Regierung von Unterfranken entsprechend eingereicht werden.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

8 13. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Iphofen - Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Iphofen hat in öffentlicher Sitzung am 07.07.2025 den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und integrierter Grünordnung und Umweltbericht in der Fassung vom 07.07.2025 gebilligt. Dieser soll im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt werden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Iphofen werden die Belange der Gemeinde Wiesenbronn weiterhin nicht berührt und es bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das Bauleitplanverfahren.

Beschluss:

Der Gemeinderat Wiesenbronn nimmt Kenntnis von dem Bauleitplanverfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Iphofen.

Da die Belange der Gemeinde Wiesenbronn durch das Bauleitplanverfahren nicht berührt werden, werden keine Einwände geltend gemacht.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

9 Informationen

Bürgermeister Warmdt informiert,

- a) dass die Hochwasserschutzbecken inzwischen auf den neuesten Stand der Technik gemäß den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes gebracht werden.

- b) dass die Dorf-App bis heute 221-mal heruntergeladen wurde. Die Vereine werden gebeten, ihre Termine selbstständig darauf zu laden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Volkhard Warmdt um 21:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Volkhard Warmdt
Erster Bürgermeister

Elke Lorey
Schriftführung