



Bebauungsplan „Am Wiesbach“ mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	5
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	6
3.1	Allgemein	6
3.2	Planungsgrundlagen	7
3.3	Bedarf an gewerblichen Bauflächen	7
4.	Städtebau	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	10
4.3.2	Baumassenzahl (BMZ)	10
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen	10
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4.2	Bauweise	10
4.4.3	Geländeauffüllung / Geländeänderungen	11
4.4.4	Baumfallgrenzen	11
4.4.5	Dachgestaltung	11
4.4.6	Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen	12
4.4.7	Gebäudegestaltung	12
4.4.8	Versiegelung von Betriebsflächen	13
4.4.9	Werbeanlagen	13
4.4.10	Mindestgrundstücksgröße	13
4.4.11	Parkplätze	13
4.4.12	Lichtverschmutzung / Ausrichtung der Außenbeleuchtung	13
4.4.13	Abstandsflächen	14
5.	Erschließung	14
5.1	Verkehrsanbindung	14
5.2	Straßenraumgestaltung/-querschnitt	15
5.3	Rad- und Fußweganbindung	15
5.4	Mögliche Fortführung der verkehrlichen Erschließungseinrichtungen	15
5.5	Ver-, und Entsorgung	15
5.5.1	Abwasserbeseitigung	15
5.5.2	Wasserversorgung	17
5.5.3	Energieversorgung	17
5.5.4	Telekommunikation	17
5.5.5	Abfallentsorgung	17
5.6	Planungsumfang	18
5.7	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	18
5.8	Verwirklichung der Baumaßnahme	18
6.	Geotechnisches Gutachten	18
6.1	Grundwasserhorizont	20
6.2	Oberbodenschutz	20
6.3	Verwendung bzw. Entsorgen von Aushubmaterial	21
6.4	Geländemodellierung	21
7.	Kampfmittelvorerkundung	21
8.	Umweltbericht	22

9.	Grünordnung	22
10.	Artenschutz	22
11.	Schallschutz / Immissionen	23
12.	Denkmalschutz	24
13.	Hochwasserschutzkonzept	24
14.	Verfahren	26

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Grünordnung
Anlage 3	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit faunistischem Gutachten
Anlage 4	Schallgutachten
Anlage 5	Untersuchung zur Ausdehnung des Hochwassers im Umfeld des „Wiesbaches“

Übersichtskarte

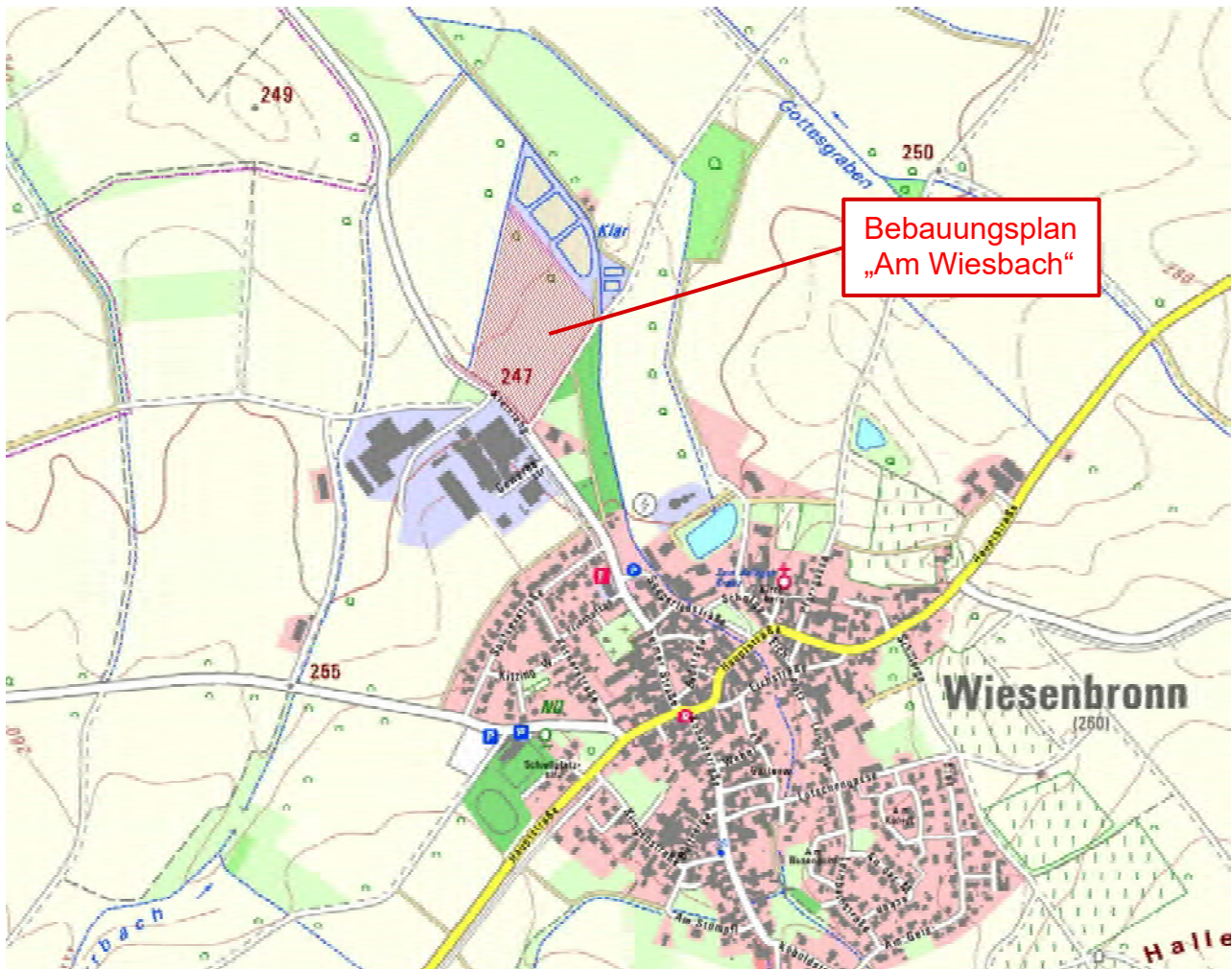


Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: BayernAtlas, abgerufen am 15.10.2024 unter: <https://v.bayern.de/S9vSN>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 15.10.2024)

1. Allgemeines

Die Gemeinde Wiesenbronn befindet sich im Landkreis Kitzingen des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 25 km südöstlich des Regional- bzw. Oberzentrums Würzburg sowie ca. 9 km östlich des Mittelzentrums Kitzingen. Die Gemeinde Wiesenbronn liegt an der Staatsstraße 2420 und ist somit kurzwegig sowohl an das Mittelzentrum Kitzingen als auch an die Autobahnauffahrt Wiesentheid angebunden.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) liegt die Gemeinde Wiesenbronn im allgemeinen ländlichen Raum und gleichzeitig in einem Bereich, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist.

Westlich von Wiesenbronn befindet sich die Stadt Kitzingen, die als Mittelzentrum eingestuft ist. Des Weiteren wird die Gemeinde Wiesenbronn von den Grundzentren Schwarzach am Main, Wiesentheid und Iphofen umschlossen. Auch wenn diese Grundzentren überwiegend nicht direkt an die Gemarkung von Wiesenbronn angrenzen, ist dennoch eine allgemein gute Versorgungsfunktion durch diese zentralen Orte gegeben. (Regionalplan Region Würzburg (2), Karte 1 „Raumstruktur“ vom 02.03.2023).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Wiesbach“ hat die Gemeinde Wiesenbronn die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um den von bereits ortsansässigen Betrieben an die Gemeinde herangetragenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten. Für den Bereich der Bebauungsplanaufstellung gibt es bereits eine größere Zahl von Bauinteressenten mit einer konkreten Planungs- und Entwicklungsvorstellung, sodass die überwiegenden gewerblichen Flächen bereits verbindlich durch die Gemeinde zugesagt sind. Gleichzeitig ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes für die Erstellung eines gemeindlichen Bauhofes vorgesehen, um auch zukünftig eine angemessene Bereitstellung von kommunalen Dienstleistungen durch die Gemeinde zu gewährleisten. Somit ist der überwiegende Teil der im Bebauungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen bereits konkret vergeben bzw. zugesagt.

Im wirksamen 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.

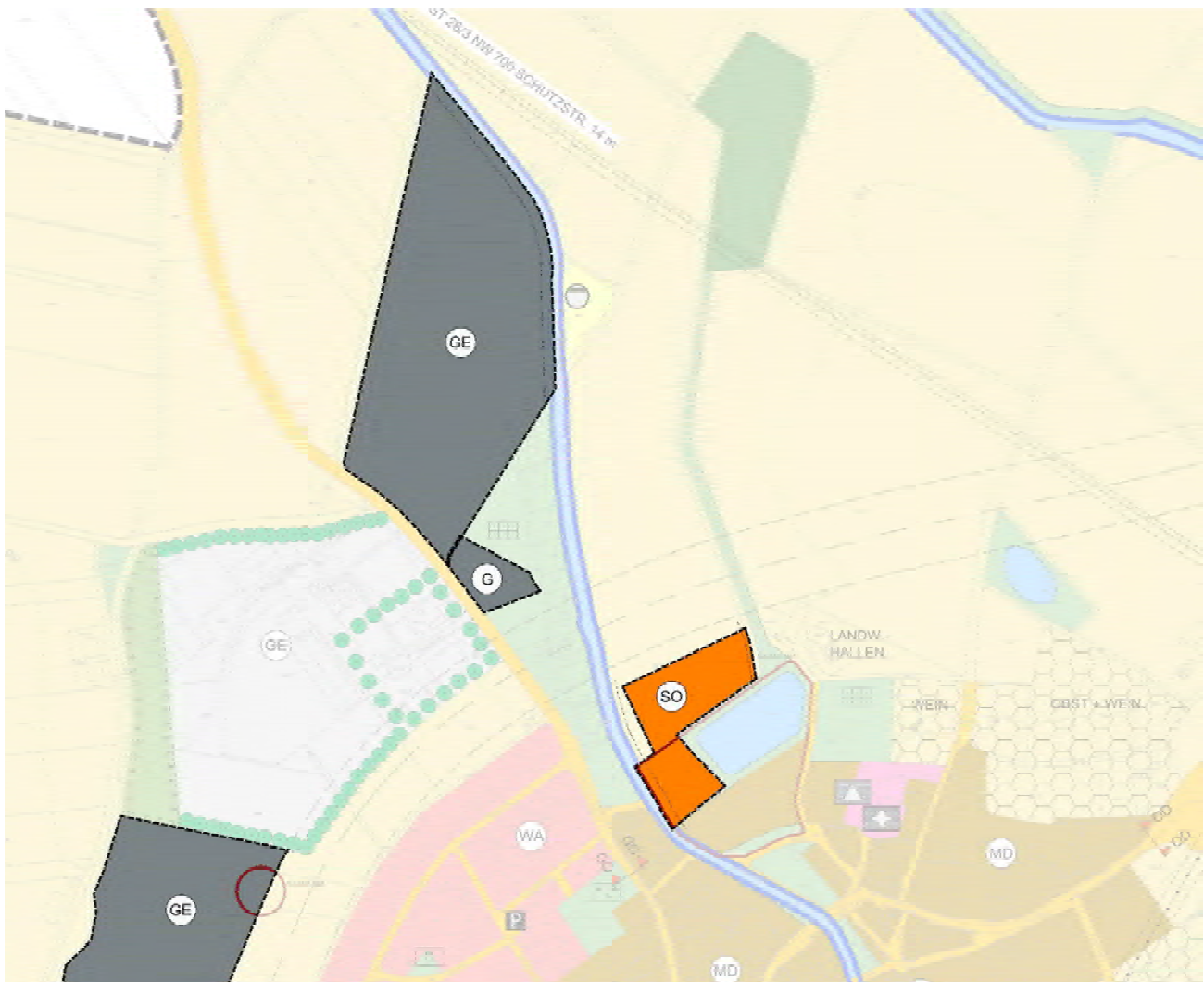


Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan
(Quelle: Gemeinde Wiesenbronn, Genehmigungsstand 04.05.2023)

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB ist somit gegeben.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemein

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem nahezu ebenen Geländebereich und wird südwestlich durch die Kreisstraße KT 11 und im weiteren Verlauf durch bestehende Gewerbestrukturen der Gemeinde Wiesenbronn begrenzt.

In südöstlicher Richtung begrenzt eine Wirtschaftsweg den Planungsbereich. Hieran schließen südlich ein bestehender Gewerbebetrieb sowie südöstlich kleingartenartige Strukturen an.

Nordöstlich wird der Planungsbereich durch die Einrichtungen der bestehenden Kläranlage der Gemeinde Wiesenbronn begrenzt.

In Richtung Nordwesten wird die Grenze des Planungsbereiches durch einen bestehenden waserführenden Graben definiert. Im Anschluss daran binden weitläufig landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff des Geltungsbereiches (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: BayernAtlas, abgerufen am 14.10.2024 unter: <https://v.bayern.de/S9vSN>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 14.10.2024)

3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Wiesenbronn im Zusammenhang mit der Entwicklung der gewerblichen Strukturen und der Aufrechterhaltung des örtlichen Angebotes im Hinblick auf eine handwerkliche und dienstleistungstechnische Versorgung der Bevölkerung zu Grunde. Die Gemeinde ist bestrebt, bereits ansässigen Gewerbeunternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung ihres Betriebes zu ermöglichen, um so für die Bevölkerung eine ortsnahe Versorgung, insbesondere mit handwerklichen Dienstleistungen langfristig sicherstellen zu können.

Ein Bedarf an entsprechenden gewerblichen Bauflächen ist durch die Nachfrage an Bauland aus der Gemeinde Wiesenbronn nachgewiesen. Hierzu wird auch auf die entsprechenden Aussagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- die digitale Flurkarte,
- die vorgebrachten Bedürfnisse der Betriebe in Bezug auf die Grundstücksflächen bzw. die Art der baulichen Nutzungen,
- die Bedürfnisse der Gemeinde Wiesenbronn in Bezug auf die Ausstattung und Strukturierung des Bauhofes,
- die tachymetrische Aufnahme des Geländes,
- die schalltechnische Untersuchung,
- das geotechnische Gutachten,
- die vorliegende Situation bezüglich des Grundwasserstandes,
- das Fachgutachten über den Artenschutz,
- das auf das Gebiet abgestimmte Entwässerungskonzept,
- die Schaffung eines Knotenpunktes zur sicheren Anbindung sowohl des bestehenden Gewerbegebietes als auch der geplanten Gewerbegebietsfläche an die Kreisstraße KT 11,
- die Einbindung der geplanten Trasse des Zubringerkanals Wiesenbronn – Großlangheim sowie der erforderlichen Bauwerke im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes,
- Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Erweiterung der Gewerbegebiete der Gemeinde Wiesenbronn.

3.3 Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Die Nutzungsstrukturen des bestehenden Gewerbegebietes „Spülsee“ der Gemeinde Wiesenbronn werden primär durch zwei Gewerbegroßbetriebe geprägt, die nahezu die gesamten gewerblichen Bauflächen beanspruchen. Somit kann der bestehende Bedarf an gewerblichen Bauflächen für örtliche Kleinbetriebe, durch die bestehenden Gewerbegebietsstrukturen nicht gedeckt werden kann. Dieser Bedarf wurde bereits in der genehmigten und wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wiesenbronn rechnerisch nachgewiesen.

Folgende ansiedlungswillige Betriebe haben konkrete Flächenanfragen für Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes bei der Gemeinde Wiesenbronn vorgebracht:

Art des Betriebes	Angefragte Flächengröße
Ein Betrieb des Bauhauptgewerbes	ca. 5.000 m ²
Ein Betrieb des Bauhauptgewerbes	ca. 3.000 m ²
Ein Betrieb des Baunebengewerbes	ca. 1.500 m ²
Ein Betrieb des KFZ – Dienstleistungsgewerbes	ca. 6.000 m ²
Ein Betrieb des KFZ – Dienstleistungsgewerbes	ca. 1.500 m ²
Ein kommunaler Dienstleistungsbetrieb (gemeindlicher Bauhof)	ca. 5.000 m ²
Gesamt:	ca. 22.000 m ²

Es ist festzustellen, dass die im Bebauungsplan dargestellten Nettobauflächen von ca. 31.600 m² bereits im Vorfeld einer Erschließung zu 70 % an örtliche Gewerbetreibende bzw. den gemeindlichen Bauhof vergeben sind.

Mit den Betrieben wurden bereits Abstimmungsgespräche bezüglich der Flächenaufteilung bzw. der Grundstückszuweisung geführt.

Gleichzeitig wurde von weiteren örtlichen Betrieben aus der Ortsstruktur Anfragen für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes gestellt die jedoch noch nicht entsprechend konkretisiert sind um hier berücksichtigt zu werden.

Die Gemeinde Wiesenbronn strebt eine wirtschaftlich deckende Erschließung und Grundstücksveräußerung an. Die Unterhaltskosten für die Aufrechterhaltung der gewerbebezogenen Infrastruktur sind gegenüber den allgemeinen Kosten zur Unterhaltung der gesamten kommunalen Infrastruktur als relativ gering anzusehen.

Gleichzeitig ist eine gesunde und zukunftsorientierte Gewerbestruktur für eine Gemeinde im ländlichen Raum, neben der Sicherung und Förderung der örtlichen Arbeitsplätze, für die Versorgung der Bevölkerung mit gewerblichen und handwerklichen Dienstleistungen von existenzieller Bedeutung. Somit stellt die angepasste Förderung der örtlichen gewerblichen Strukturen eine Maßnahme der örtlichen Entwicklung und Festigung bestehender Ortsstrukturen dar, da im vorliegenden Fall die Entwicklung bereits bestehender örtlicher Betriebe angestrebt wird und nicht eine spekulative Ansiedlungsabsicht im Hinblick auf eine Ansiedlung ortsfremder Betriebe vorliegt.

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet ist von Südwesten und teilweise von Südosten durch bestehende gewerbliche Strukturen begrenzt. Die vorliegende Gewerbegebietsausweisung bildet die Fortsetzung der örtlichen Gewerbeansiedlung und gleichzeitig den Lückenschluss zwischen der bestehenden Gewerbenutzung und den bestehenden Kläranlagenstrukturen der Gemeinde Wiesenbronn, die derzeit gleichzeitig teilweise die Funktionen des gemeindlichen Bauhofes in Form von Lagerflächen übernehmen. Im Gegensatz zu der südöstlich bestehenden Gewerbeansiedlung, die nahezu aus-

schließlich durch Großgewerbeunternehmen belegt ist, ist für den Bereich des Bebauungsplanes eine kleingliedrig strukturierte Gewerbenutzung vorgesehen, die örtlichen Kleinbetrieben die Option einer Aussiedlung aus dem Altortbereich und somit eine Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit gibt. Dies ist in den Altortbereichen, auch aus Gründen des Immissionsschutzes, häufig nicht oder nur unter erheblichem Aufwand bzw. Einschränkungen möglich. In diesem Zusammenhang ist auch die Entwicklung eines gemeindlichen Bauhofes im Rahmen des Gewerbegebietes zu sehen. Hierdurch wird ein gebündelter Standort entwickelt, um die bisher über das gesamte Gemarkungsgebiet verstreuten Lager- und Betriebsstandorte des Gemeindebauhofes zu bündeln.

Bedingt durch die vorgesehene Entwässerung des Gewerbegebietes in einem Trennsystem ist eine Oberflächenwasserrückhaltung innerhalb des Planungsbereiches vorgesehen, was gleichzeitig zu einer Durchgrünung der Gewerbestrukturen führt.

Ein weiterer Aspekt der städtebaulichen Strukturierung ist die Erreichbarkeit der zukünftigen Gewerbestrukturen unabhängig von einem motorisierten Individualverkehr. Daher wird eine angemessene Erreichbarkeit des Planungsgebietes mittels einer rad- und fußläufigen Verbindung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ebenfalls Berücksichtigung findet eine angemessen dimensionierte Anbindung an die Kreisstraße KT 11 in Verbindung mit der Anbindung der bestehenden Gewerbegebietsfläche, sodass hier ein verkehrlich sicherer und ausreichend belastbarer Verkehrsknotenpunkt entsteht. Hierdurch wird gleichzeitig die Situation der Ortsdurchfahrt deutlicher wahrnehmbar, was eine verstärkte Einhaltung der hier bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung bewirkt.

Ein weiterer Aspekt ist die zukünftige Ermöglichung der Nutzung des derzeit noch durch die Kläranlage belegten Areals. Nach einem Rückbau der Kläranlage im Anschluss an die vorgesehene Anbindung der Gemeinde Wiesenbronn an den Abwasserzweckverband Kitzingen sollen für die dann frei werdenden Flächen ein möglichst weites Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Somit werden über die vorgelagerten Erschließungsstrukturen sowohl ausreichend dimensionierte Versorgungseinrichtungen als auch eine angemessene Zufahrt sichergestellt, um zukünftige, noch nicht konkret festgelegte Nutzungsoptionen nicht einzuschränken.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als beschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes in Form der 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiesenbronn.

Die Beschränkung der Gewerbegebietsflächen GE b bezieht sich darauf, dass die ansonsten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter hier nicht zulässig sind.

Auch unzulässig ist die Errichtung von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Hierdurch soll die Entstehung entsprechender Einrichtungen innerhalb des ländlichen Gewerbegebietes verhindert werden. Eine Ansiedlung entsprechender Einrichtungen würde der Zielsetzung der Gemeinde Wiesenbronn widersprechen, örtlichen Gewerbetreibenden entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und die Stärkung der örtlichen handwerklichen und gewerblichen Dienstleistungsstrukturen zu fördern.

Ebenfalls nicht zulässig ist die ansonsten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 mögliche Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, soweit es sich hier nicht um Handelseinrichtungen im Zusammenhang mit gewerblichen und handwerklichen Betrieben handelt.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gewerbeflächen ausschließlich Gewerbebetrieben dient und eine Einschränkung oder Inanspruchnahme durch anderweitige Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb des Gewerbegebietes wird mit max. 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des Richtwertes für die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für gewerbliche Bauflächen, um so den zukünftigen Bauherren ein möglichst großes Nutzungsspektrum ihrer Gewerbeflächen zu ermöglichen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen.

4.3.2 Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl wird mit 3,5 festgesetzt. Diese liegt deutlich unter der gemäß § 17 BauNVO genannten Richtwert für ein Gewerbegebiet von 10,0. Durch die verringerte Baumassenzahl ist einerseits die Errichtung eines für ein kleinbetrieblich strukturiertes Gewerbegebiet ausreichend, um bedarfsgerechte Hallenanlagen und Betriebsgebäude zu errichten. Gleichzeitig wird so, in Verbindung mit der ebenfalls begrenzten Gebäudehöhe, eine einschränkende Wirkung erreicht, um überdimensionierte Gebäudeanlagen in dem hier deutlich einsehbaren Ortsrandbereichen ausschließen zu können.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe wird mit 12,00 m festgesetzt. Hierdurch wird die Entstehung von übermäßig hoch aus der Landschaft herausragenden Baukörpern unterbunden. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 12,00 m ist von Gebäuden auszugehen, die deutlich niedriger ausfallen als dies im bestehenden südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet der Fall ist. Gleichzeitig erfolgt so eine weitgehende optische Abschirmung der Gewerbestrukturen gegenüber der bestehenden Ortsbebauung durch die zwischenliegenden deutlich höher aufragenden Bewuchsstrukturen.

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die festgesetzte Mindestauffüllungshöhe bzw. in den Bereichen, in denen keine Mindestauffüllungshöhe festgesetzt ist, das natürliche Gelände anzunehmen.

Als oberer Bezugspunkt gilt der obere Abschluss der jeweiligen baulichen Anlagen.

So wird eine klar vorgegebene Grundlage zur Ermittlung der Gebäude- bzw. Firsthöhe gegeben.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden möglichst großzügig vorgegeben, um insbesondere vor dem Hintergrund der gewerblichen Nutzungsstruktur, eine möglichst optimale Ausnutzung der Bauflächen und deren wirtschaftliche Strukturierung zu ermöglichen.

4.4.2 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Wie in der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Jedoch sind, entgegen der of-

fenen Bauweise, Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Hierdurch wird eine verbesserte Ausnutzung der Grundstücksfläche durch die zukünftigen gewerblichen Einrichtungen ermöglicht.

Um die Entstehung von monotonen langgestreckten Fassadenfronten zu verhindern, wird festgesetzt, dass bei einer Länge von 50,00 m eine Unterbrechung der Fassade durch Nischen oder Versprünge mit einer Mindestdiefe von 2,00 m und einer Länge von mindestens 5,00 m zu erfolgen hat.

4.4.3 Geländeauffüllung / Geländeänderungen

Auf Grund der vorliegenden Geländesituation, des Grundwasserstandes im Planungsgebiet und der geplanten Entwässerungssituation ist in wesentlichen Teilbereichen des Planungsgebietes eine Anhebung des Geländeniveaus erforderlich. Daher wird ein Mindestgeländeniveau von 246,5 m über NHN im Bebauungsplan festgesetzt.

Auffüllungen über das bestehende oder festgesetzte Gelände hinaus sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hierdurch wird eine bedarfsgerechte Angleichung des örtlichen Geländes an betriebsbedingte Erforderlichkeiten ermöglicht.

Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:2 angelegt werden, um so die Entstehung von deutlich wahrnehmbaren Geländeversprüngen zu verhindern.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum Böschungsfuß einzuhalten.

Stützmauern, Mauerscheiben oder ähnliche Abstützeinrichtungen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m sind entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen mindestens 2,00 m vom Rand dieser Flächen abzurücken. Somit wird eine Sichtbehinderung für ausfahrende Fahrzeuge im Straßenraum durch bis an die Verkehrsflächen heranreichende Stützmauern verhindert. Gleichzeitig wird eine Einschränkung der Grünflächenfunktionen durch direkt an die Grünflächen anschließende Stützmauern und Auffüllungen unterbunden. Stützmauern zu angrenzenden gewerblichen Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Hierdurch werden unnötig überhohe Stützmauern ausgeschlossen.

4.4.4 Baumfallgrenzen

Am südwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes im Bereich der bestehenden Kläranlage befinden sich hoch aufwachsende Baumstrukturen, bestehend vorwiegend aus Erlen und Pappeln. Um eine Gefährdung durch herabfallende Äste oder Windbruch weitestgehend ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan ein Bereich mit einer Tiefe von 25,00 m festgesetzt, in dem Anlagen oder Einrichtungen für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht zulässig sind. Durch die Art des Bewuchses ist weniger von umstürzenden Bäumen als von abbrechenden Ästen auszugehen, wodurch die Tiefe des Schutzbereiches von 25,00 m als ausreichend anzusehen ist.

4.4.5 Dachgestaltung

Angepasst an die Bedürfnisse gewerblicher Bebauungsstrukturen ist die Errichtung von Dächern mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zulässig. Dies entspricht der allgemein üblichen Dachstruktur für gewerbliche Nutzungen.

Die Gestaltung der Dacheindeckung ist im Farbspektrum rot bis rotbraun sowie in grau bis anthrazit zulässig. Dies entspricht ebenfalls den allgemein üblichen Dacheindeckungen in einem Gewerbegebiet und stellt gleichzeitig eine Anpassung an die bestehenden Dachstrukturen im südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet dar.

Ebenso ist eine Eindeckung in transparenten, jedoch nicht spiegelnden Materialien zulässig, um so eine bessere Tageslichtausnutzung in den Betriebsgebäuden zu ermöglichen.

Weiter zulässig ist eine Gestaltung der Dachhaut in Form einer Dachbegrünung. Durch eine Dachbegrünung wird eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf der Dachhaut und somit eine gedrosselte und zeitverzögerte Ableitung von Dachflächenwasser in das öffentliche Kanalnetz erreicht. Durch die Verdunstung des örtlich zurückgehaltenen Dachflächenwassers ist einerseits von einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und insbesondere in den Sommermonaten von einem Kühlungseffekt auszugehen. Dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima im direkten Umfeld des Betriebsgebäudes und den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen auf dem Dach aus. Gleichzeitig ist durch diese Verdunstungswirkung der Dachhaut ein erhöhtes Potential im Hinblick auf eine Staubbindung anzunehmen, was insbesondere in einem Gewerbegebiet als zusätzlicher positiver Effekt zu werten ist. Daher wird eine Erstellung einer Dachbegrünung ausdrücklich empfohlen.

4.4.6 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist ausdrücklich als zulässig festgesetzt. Hierdurch wird die Option der Erzeugung von regenerativen Energien gefördert. Gleichzeitig wird jedoch festgesetzt, dass die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen nur in Verbindung mit Gebäuden, betriebsspezifischen Anlagen oder Einrichtungen, Parkplatzflächen sowie auf Böschungsflächen zulässig ist. Hierdurch soll verhindert werden, dass Flächen, die grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung konzipiert sind, für die Errichtung von großflächigen Solaranlagen herangezogen werden und somit die eigentlichen Ziele der Stärkung örtlicher Gewerbebetriebe in diesen Bereichen verhindert wird.

4.4.7 Gebäudegestaltung

Als Materialien für die Fassadenverkleidung sind Putz, Porenbeton, transparente Werkstoffe wie z.B. Glas, Holz, Steinverkleidungen, Trapezbleche oder Plattenwerkstoffen aus Metall, Schichtstoff, oder mineralischen Materialien zulässig. Hierdurch wird eine vielfältige Gestaltungsmöglichkeit der Gebäudefassaden, auch mit moderneren Gestaltungselementen ermöglicht, die sich gleichzeitig in die angrenzenden gewerblichen Strukturen einpasst.

Eine Begrünung der Fassaden durch geeignete Kletterpflanzen oder sonstige Begrünungselemente ist zulässig und wird empfohlen. Hierdurch wird, zusätzlich zur Möglichkeit der Gebäudegestaltung, die Voraussetzung geschaffen, anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und örtlich einer Verdunstung zuzuführen. Gleichzeitig werden ebenfalls positive Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima erreicht. Ebenso wirkt sich eine Fassadenbegrünung positiv auf den Wärmedurchgangskoeffizient des dahinterliegenden Bauteiles sowohl im Hinblick auf eine Auskühlung im Winter als auch einer Aufheizung während der Sommermonate aus. Ebenso wird, bei einer korrekten Ausführung der Wandbegrünung, die Lebensdauer der betroffenen Fassadenbauteile erheblich verlängert.

Verkleidungen, z. B. aus Metall, Glas, oder Schichtstoffen sind in abgetönten und nichtspiegelnden Materialien und Farbtönen auszuführen, um so eine Beeinträchtigung durch Reflexionen oder Blendwirkungen ausschließen zu können. Aus demselben Grund sind stark glänzende oder spiegelnde Fassadenelemente nicht zulässig.

Holzverkleidungen sind in natürlichen Holztönen oder in gedeckten Erdfarben zulässig, um so eine Anpassung an die bestehenden Gestaltungselemente der umliegenden Bebauung zu erreichen.

4.4.8 Versiegelung von Betriebsflächen

Oberflächen von Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind so zu gestalten, dass eine Versickerung von auslaufenden Stoffen oder Tropfrückständen ausgeschlossen werden kann.

Ebenso ist sicherzustellen, dass entsprechend kontaminiertes Oberflächenwasser nicht ungereinigt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Somit wird ausgeschlossen, dass entsprechend verschmutztes Oberflächenwasser in die angrenzenden Gewässer oder die örtlichen Bodenstrukturen gelangt und so zu einer Kontamination des Oberflächen- und Grundwassers führen kann.

Gleiches gilt für Flächen, auf denen ein regelmäßiger LKW-Verkehr anzunehmen ist. Somit kann eine Kontaminierung durch Tropfverunreinigung oder durch austretende Betriebsstoffe unterbunden werden.

4.4.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebäudefassade zu entwickeln. Die Fläche der Werbeanlage darf maximal 20 % der betroffenen Gebäudefassade in Anspruch nehmen und darf den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.

Beleuchtungen von Werbeanlagen sind im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig.

Hierdurch wird die Entstehung von überproportionalen Werbeelementen oder Werbeeinrichtungen mit stark störenden Wirkungen weitestgehend ausgeschlossen.

4.4.10 Mindestgrundstücksgröße

Durch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² wird angestrebt, dass sich innerhalb des Gebietes nur tatsächliche Gewerbebetriebe entsprechend dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde Wiesenbronn ansiedeln und keine untergeordneten Nutzungen, z.B. in Form von Kleinlagerflächen entstehen.

4.4.11 Parkplätze

Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine öffentlichen Parkflächen vorgesehen sind, ist die Erstellung der für die Betriebe erforderlichen Parkplätze für Betriebspersonal sowie für Firmen- und Kundenfahrzeuge auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, um eine Beeinträchtigung der Befahrbarkeit der Erschließungsstraße durch abgestellte Fahrzeuge weitestgehend ausschließen zu können.

4.4.12 Lichtverschmutzung / Ausrichtung der Außenbeleuchtung

Es ist eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Der Abstrahlwinkel der Leuchtkörper ist innerhalb des Grundstückes nach unten zu richten. Eine Abweichung des Strahlwinkels zur Senkrechten ist bis maximal 50° zulässig. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein, um eine gezielte Ausleuchtung des relevanten Bereiches zu erreichen und nicht eine unkontrollierte gestreute Ausleuchtung des Umfeldes entsteht.

Sie dürfen sich nur bis max. 60°C aufheizen, um eine Gefährdung für nachtaktive Vögel, Fledermäuse und Insekten auszuschließen.

Die zu verwendenden Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen. Geeignet ist z. B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Hierdurch wird, insbesondere im vorliegenden Gewässerumfeld des „Wiesbaches“ bzw. des bestehenden wasserführenden Grabens, der Anlockeffekt für nächtliche Insekten reduziert.

Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 3 m zu beschränken, wodurch der Ausleuchtungsradius der Lampe konzentriert, und die Fernwirkung des Leuchtkörpers reduziert werden.

Fest installierte oder mobile Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt oder aufgebaut werden, dass eine Blendwirkung auf angrenzende Grundstücke, oder die Kreisstraße KT 11 unterbleibt. Dadurch wird eine Gefährdung des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen ausgeschlossen sowie eine Belästigung der Nutzer der angrenzenden Grundstücke durch übermäßige Grundstücksausleuchtungen unterbunden.

Im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist eine dauerhafte Ausleuchtung des Grundstückes zu unterlassen. Eine Außenbeleuchtung in diesem Zeitraum ist nur anlassbedingt, z. B. bei einer Warenanlieferung, zulässig. Durch die Beschränkung der Beleuchtungsdauer wird der allgemeinen Lichtverschmutzung entgegengewirkt und eine nächtliche Belästigung der umliegenden Nutzer durch unnötige Beleuchtung reduziert.

4.4.13 Abstandsflächen

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung

Das geplante Baugebiet „Am Wiesbach“ wird über die Anbindung an die Kreisstraße KT 11 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die Kombination der Anbindung des zukünftigen Gewerbegebietes mit der bereits vorhandenen Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes „Spülsee“ entsteht hier ein regelkonformer Verkehrsknoten. Für den Bereich der Ortszufahrt von Kleinlangheim kommend wird eine Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit angestrebt, da für einen nicht ortskundigen Verkehrsteilnehmer der Standort des Ortsschildes nicht weiträumig einsehbar ist und die reduzierte Geschwindigkeit nicht wahrgenommen wird.

Für den Bereich der Ausfahrt aus dem geplanten Gewerbegebiet werden entsprechende Sichtdreiecke auf der Grundlage der reduzierten Geschwindigkeit im Bebauungsplan dargestellt, um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten. Somit ist nicht von einer Entstehung eines Gefahrenpunktes durch die Anbindung an die Kreisstraße auszugehen.

Eine Zufahrt in die Gewerbegrundstücke über den südöstlich bestehenden befestigten Wirtschaftsweg würde die Querung der festgesetzten Randeingrünung bedeuten und ist als nicht zulässig festgesetzt, zumal der Wirtschaftsweg keine gewidmete Erschließungsstraße darstellt. Hier- von ausgenommen ist die vorgesehene Fläche des Bauhofes am nordöstlichen Rand des Planungsbereiches, die eine kurzwegige Anbindung an das Gelände der bestehenden Kläranlage im Anschluss an die geplante Gewerbegebietsfläche sowie eine Anbindung an das Flurwegenetz benötigt, um Pflegemaßnahmen in der freien Flur durchführen zu können. Eine Ausfahrt auf die Kreisstraße ist in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen.

5.2 Straßenraumgestaltung/-querschnitt

Der Straßenquerschnitt ist auf eine Fahrbahn mit einer Breite von 6,50 m beschränkt. Aufgrund des anzunehmenden geringen Verkehrsaufkommens und der ebenfalls anzunehmenden niedrigen Frequentierung durch Fußgänger wird auf die Erstellung eines separaten Fußweges verzichtet.

Ebenso wird auf die Erstellung eines Park- und Abstellstreifens verzichtet, um eine Verwendung als Abstellfläche für Fahrzeuge aller Art, insbesondere von Fahrzeugen ohne Bezug zu den ansiedelnden Betrieben, möglichst auszuschließen.

Die Wendeanlage am Ende der Erschließungsstraße ist ausreichend dimensioniert, um ein Wenden auch von Sattelaufliegern oder LKW mit Anhänger zu gewährleisten. Insofern liegt eine für ein Gewerbegebiet ausreichend dimensionierte Straßenraumgestaltung vor.

5.3 Rad- und Fußweganbindung

Um eine attraktive Anbindung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs aus dem Ortsbereich der Gemeinde Wiesenbronn zu ermöglichen, wird eine Rad- und Fußweganbindung in Verlängerung des bestehenden Zufahrtsweges zu den Kleingärten im Bebauungsplan vorgesehen. Hierdurch wird eine von der Kreisstraße und somit vom motorisierten Verkehr unabhängige Zufahrt bzw. Zugangsweg ermöglicht. Gleichzeitig dient dieser Weg zur fußläufigen Anbindung des Gewerbegebietes an die umliegenden Landschaftsstrukturen und erfüllt somit Erholungsfunktionen für die Berufstätigen innerhalb des Gewerbegebietes, z. B. während den Arbeitspausen.

5.4 Mögliche Fortführung der verkehrlichen Erschließungseinrichtungen

Durch den geplanten Anschluss der Abwasserentsorgung der Gemeinde Wiesenbronn an den Abwasserzweckverband Kitzingen ist auf absehbarer Zeit von der Stilllegung der Kläranlage Wiesenbronn und deren Rückbau auszugehen. Derzeit liegt noch kein konkretes Konzept für eine Folgenutzung des Areals vor. Um eine Einschränkung möglicher Nutzungsoptionen durch eine mangelnde Erschließungsmöglichkeit auszuschließen, wird im Bebauungsplan ein potentieller Zufahrtsskorridor vorgesehen. Dieser wird im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Bei einem zukünftigen Zufahrtsbedarf ist eine Änderung der Festsetzung im Rahmen der Planung zur Änderung der Nutzung des Kläranlagenareals möglich.

5.5 Ver-, und Entsorgung

5.5.1 Abwasserbeseitigung

Die geplanten Gewerbeflächen werden im Trennsystem entwässert. Es wird eine separate Ableitung von unverschmutztem Dachflächenwasser und vorgereinigten Wässern aus potentiell verschmutzten Verkehrsflächen vorgesehen. Die unverschmutzten Abwässer sollen möglichst direkt wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Das Schmutzwasser wird der Ortskanalisation der Gemeinde Wiesenbronn zugeleitet. Da die bestehende Druckleitung der Abwasserentsorgung des bestehenden Gewerbegebietes „Spülsee“ das Planungsareal quert, ist eine Einbeziehung dieser Entwässerungseinrichtung in das Entwässerungskonzept des Bebauungsplanes „Am Wiesbach“ erforderlich. Ebenso wird das Planungsgebiet von der geplanten Zubringerleitung der zukünftigen Anbindung der Gemeinde Wiesenbronn an den Abwasserzweckverband Kitzingen durchschnitten. Diese ist somit ebenso in der Planung zu berücksichtigen.

5.5.1.1 Oberflächenwasserableitung

Durch die Entwässerung im Trennsystem ist ein gesplittetes Kanalnetz innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehen. Zum einen ist ein Oberflächenwasserkanal zur Ableitung von unverschmutztem Dach- und Oberflächenwasser aus Bereichen ohne Verschmutzung – z. B. durch Lkw-Verkehr – vorgesehen. Eingeleitet wird hier auch Oberflächenwasser von Fußwegen, gering frequentierten PKW- Stellplätzen sowie ablaufendes Oberflächenwasser aus Grünflächen. Das gesammelte Oberflächenwasser wird dem zentral gelegenen naturnahen Rückhaltebecken zugeleitet. Hier ist eine flächige Retention des Oberflächenwassers beabsichtigt. Ein Überlauf aus dem Retentionsbecken ist in den am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden wasserführenden Graben vorgesehen. Die Anbindung der westlichen Grundstücke ist über direkte Zuläufe in die Retentionsmulde bzw. über Gräben vorgesehen, die in den westlichen Grünstreifen integriert sind.

Verschmutztes Oberflächenwasser und Straßenwasser wird über eine separate Kanalleitung abgeführt. Vor der Einleitung in die Retentionsmulde erfolgt eine Vorreinigung des verschmutzten Oberflächenwassers, sodass eine Kontaminierung oder die Einleitung von Schmutzstoffen in die Rückhalte mulde bzw. in den Überlaufgraben ausgeschlossen werden kann.

5.5.1.2 Schmutzwasserableitung

Ebenfalls über eine separate Kanalleitung wird das anfallende Schmutzwasser abgeleitet. Da dies auf das Höhenniveau des Übergabepunktes des Schmutzwasserkanales des bestehenden Gewerbegebietes angepasst sein muss (siehe nachfolgenden Punkt) ist im Vorfeld der Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Da nicht von einer erheblichen Schmutzfrachtzunahme durch das geplante Gewerbegebiet ausgegangen werden kann, ist auch eine Überlastung der Reinigungskapazität der bestehenden Kläranlage nicht anzunehmen.

Nach der zeitnahen Umsetzung des Anschlusses der Gemeinde Wiesenbronn an den Abwasserzweckverband Kitzingen ist in jedem Fall von einer ausreichenden Reinigung des anfallenden Schmutzwassers auszugehen.

5.5.1.3 Entwässerung des bestehenden Gewerbegebietes

Das bestehende Gewerbegebiet „Spülsee“ wird derzeit über eine Druckleitung an die Kläranlage der Gemeinde Wiesenbronn angebunden. Diese Druckleitung quert den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Wiesbach“ und muss verlegt werden. Die zukünftige Ableitung des Schmutzwassers aus dem Gewerbegebiet „Spülsee“ ist in das Entwässerungskonzept des Gewerbegebietes „Am Wiesbach“ integriert, sodass auch zukünftig eine geregelte Ableitung des Schmutzwassers in die Kläranlage bzw. in den Zulaufkanal des Abwasserzweckverbandes sichergestellt ist.

5.5.1.4 Geplanter Zulaufkanal des Abwasserzweckverbandes

Im Bereich des Bebauungsplanes ist der Verlauf des Zulaufkanals vorgesehen, der die Anbindung der Gemeinde Wiesenbronn an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Kitzingen schaffen soll. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Führung der Kanaltrasse im Straßenraum vorgesehen. Ebenfalls ist eine Pumpstation im Bereich des zukünftigen Bauhofes der Gemeinde Wiesenbronn beabsichtigt.

Somit ist eine zeitliche Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes und der Trassenverlegung des Zubringerkanals für den Teilbereich der Überlagerung erforderlich.

5.5.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Wiesenbronn wird durch die Fernwasserversorgung Franken mit Trinkwasser versorgt. Da durch die geplante Gewerbegebietsnutzung nicht von der Ansiedlung von Betrieben mit einem gesteigerten Wasserbedarf auszugehen ist, ist auch eine deutliche Steigerung des Trinkwasserverbrauchs durch die Ausweisung des Gewerbegebietes nicht anzunehmen. Somit ist nach einer Einbindung des Planungsbereiches in das Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Wiesenbronn von einer ausreichenden Versorgung mit Trink- Brauch- und Löschwasser auszugehen.

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.

5.5.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die N-Ergie AG sichergestellt. Für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Wiesbach“ ist eine Anbindung an das bestehende Energieversorgungsnetz der Gemeinde Wiesenbronn vorgesehen. Somit ist eine ausreichende Energieversorgung als gesichert anzusehen. Eine Ansiedlung von Betrieben mit gesteigertem Energiebedarf ist nicht anzunehmen.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass ein hoher Prozentanteil der Dachflächen innerhalb des Planungsbereiches mit Photovoltaik-Elementen bestückt wird. Auch unter diesem Aspekt ist anzunehmen, dass innerhalb des Planungsbereiches eine Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich wird. Der konkrete Standort wird im Rahmen des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festgelegt und im Bebauungsplan dargestellt. Von Seiten der Gemeinde wird hier ein Standort am nordwestlichen Rand des Planungsbereiches bevorzugt, um eine zukünftige Versorgung im Zuge der Folgenutzung der bestehenden Kläranlage sicherstellen zu können.

5.5.4 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze erfolgen. Die Kommunikationsdienstleister werden im Rahmen des Bauleiplanungsverfahrens beteiligt.

5.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch ein vom Landkreis Kitzingen beauftragtes Privatunternehmen durchgeführt. Die Straßenanbindung des geplanten Gewerbegebietes sowie die Wendeeinrichtung sind ausreichend dimensioniert, um ein problemloses Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu gewährleisten. Durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen werden Abfälle in haushaltsüblichen Mengen abgeholt. Darüberhinausgehende Abfallmengen oder Sonderabfälle sind durch die jeweiligen Betriebe über entsprechende Fachbetriebe zu entsorgen. Durch die Art ansiedlungswilligen Betriebe ist nicht von einem Anfallen von Problem- oder Sondermüll in erheblichen Umfang auszugehen.

5.6 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca. 4,26 ha	100,0 %
Verkehrsflächen		
Erschließungsstraße	ca. 0,19 ha	
Anbindungsbereich KT 11	ca. 0,06 ha	
Fußweg	ca. 0,03 ha	
Wirtschaftsweg	ca. 0,01 ha	
Gesamt	ca. 0,29 ha	6,8 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,81 ha	19,0 %
Nettobaufläche	ca. 3,16 ha	74,2 %

5.7 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamten überplanten Bauflächen sind, mit Ausnahme der Flächen im Anbindungsbereich an die Kreisstraße KT 11, im Eigentum der Gemeinde Wiesenbronn, sodass eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

5.8 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen sollen zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verwirklicht werden, sodass baldmöglichst der Bedarf der örtlichen Gewerbetreibenden bedient werden kann.

6. Geotechnisches Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein bautechnisches Gutachten durch das Büros PeTerra Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH vom 20.06.2024 erstellt. In diesem Zusammenhang wurde ein Schichtaufbau des anstehenden Bodens ermittelt, der nachfolgend dargestellt wird.

Schicht 1: Mutterboden

Stoffliche Zusammensetzung: Schluff, stark tonig bis tonig, humos, schwach sandig bis sandig, schwach organische Beimengungen;

Erkundete Mächtigkeiten: ca. 0,2 - 0,3 m

Konsistenz der bind. Bestandteile: weich

Anthropogene Bestandteile: Ziegelreste

Schicht 2: Auffüllungen

Stoffliche Zusammensetzung: Kies, schluffig, sandig; Sand, stark kiesig, stark schluffig bis schwach schluffig, schwach tonig; Schluff, stark sandig bis schwach sandig, tonig bis stark tonig;

Übliche Benennung: Schottertragschicht (Sts), Auffüllung (A)

Erkundete Mächtigkeiten: ca. 0,3 - 0,5 m

Lagerungsdichte: locker bis dicht

Konsistenz der bind. Bestandteile: weich bis steif

Anthropogene Bestandteile: Ziegelreste

Bemerkung: Sand- und Kalksteinbruchstücke, Kalksteinschotter, Wurzelreste, inkohlte Pflanzenreste

Schicht 3: Lockergesteine unterteilt in

– Hanglehm

Stoffliche Zusammensetzung: Schluff, stark tonig bis tonig, schwach kiesig bis stark kiesig, schwach sandig bis stark sandig;

Ton, stark schluffig, schwach sandig;

Erkundete Mächtigkeiten: ca. 0,2 - 4,1 m

Konsistenz der bind. Bestandteile: sehr weich bis halbfest

Bemerkung: Schluffsteinbruchstücke, ungeschichtet

– Verwitterungsdeckschicht

Stoffliche Zusammensetzung: Schluff, stark kiesig bis kiesig, tonig bis startonig, schwach sandig bis sandig; Kies, stark schluffig, stark tonig;

Erkundete Mächtigkeiten: ca. 0,05 - 1,6 m

Lagerungsdichte: locker bis mitteldicht

Konsistenz der bind. Bestandteile: halbfest bis fest

Bemerkung: Schluffstein bzw. Tonstein/Schluffstein, zersetzt (VZ), blättrig, zerfällt bei Probenahme, Schluffsteinbruchstücke

Für den Bereich der Auffüllung ist im Gutachten eine Frostepfindlichkeitsklasse, abhängig vom Auffüllungsmaterial von F1 bis F2 in Teilen auch von F3 ermittelt worden. Ebenso abhängig vom verwendeten Auffüllungsmaterial ist eine Verdichtbarkeitsklasse von V1 bis V3 gegeben. Die Böden sind einer Bodenklasse von 3 bis 4 zuzuordnen.

Die unter der Auffüllung liegenden natürlichen Bodenstrukturen sind gemäß Gutachten der Frostepfindlichkeitsklasse F3 und den Bodenklassen 4 zuzuordnen. Bei der Hanglehmschicht wurde die Verdichtbarkeitsklasse V3 und bei der Verwitterungsdeckschicht von V2 bis V3 festgestellt.

Insgesamt belegen die Laborversuche für die bindigen Auffüllungen, den Hanglehm und die Verwitterungsdeckschicht eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wasserzutritt. Hier können bereits geringe Wassergehaltsänderungen zu einem völligen Aufweichen führen. Sie bedürfen daher eines Schutzes vor Vernässung. Auf die entsprechenden Hinweise und Anmerkungen des Baugrundgutachtens wird verwiesen.

Daher ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser auf kürzestem Weg abgeleitet und stehendes Wasser unter allen Umständen vermieden wird.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen ist eine unzureichende Tragfähigkeit des Untergrundes anzunehmen. Insbesondere die verdichtungsunwilligen, bindigen Auffüllungen

und stark bindigen Hanglehme im Bereich des zukünftigen Erdplanums bedingen eine erheblich eingeschränkte Tragfähigkeit. Hierzu wird auf die im Baugrundgutachten getroffenen Empfehlungen verwiesen.

Nähere Informationen sind dem bautechnischen Gutachten des Büros PeTerra Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH vom 20.06.2024 zu entnehmen.

6.1 Grundwasserhorizont

Zum Zeitpunkt der Erkundung wurde in den Aufschlüssen am nördlichen Rand des Planungsgebietes artesisch gespanntes Grundwasser festgestellt, das nach Erbohren bei 3,8 m u. GOK anstieg und über die Geländeoberkante auslief. Die Aufschlüsse befindet sich in geringer Entfernung zu den Klärteichen der bestehenden Kläranlage.

In der Nähe der Teiche wurde Grundwasser in einer Tiefe von 0,7 m gelotet was einer Höhe von 243,05 m ü NN entspricht.

Es ist gemäß Gutachten PeTerra davon auszugehen, dass im Bereich des Vorfluters (Wiesbach) der Grundwasserspiegel durch infiltrierendes Wasser lokal erhöht ist. Da der Wasserspiegel der Klärteiche höher liegt als das Gelände in der Umgebung ist bei Perforation der bindigen Deckschichten ein Wasseraustritt bis über Geländeoberkante möglich. Innerhalb des relevanten Bereiches des Baugebietes ist eine entsprechende Geländeauffüllung vorgesehen, sodass nach deren Umsetzung nicht von einem hohen Gefährdungsrisiko ausgegangen werden kann. Durch den mittelfristig geplanten Rückbau der Kläranlage ist jedoch nicht von einer dauerhaften Gefährdung des Planungsbereiches auszugehen.

Auch wenn in den übrigen Aufschlüssen zum Zeitpunkt der Erkundung kein Grund- oder Schichtwasser festgestellt wurde, kann gemäß Gutachten eine temporäre witterungsabhängige Schichtwasserführung innerhalb der Auffüllungen und des Hanglehms sowie im Übergangsbereich zur Verwitterungsdeckschicht prinzipiell nicht ausgeschlossen werden.

6.2 Oberbodenschutz

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, soweit keine bauliche Nutzung vorliegt, wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§§ 6 – 8 BBodSchV und DIN 19731) zu behandeln und vorrangig örtlichen Landwirten zum Wiedereinbau an anderer Stelle zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der eher niedrigen Bodenqualitäten im Planungsbereich ist darauf zu achten das durch den Wiedereinbau keine Abwertung der Bodenqualität im Bereich des Wiedereinbaus erfolgt.

Bei den Verwertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z.B. §§ 6 - 8 Bundesbodenschutzverordnung, Verfüll-Leitfaden, Ersatzbaustoffverordnung sowie DepV) zu beachten.

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

6.3 Verwendung bzw. Entsorgen von Aushubmaterial

Im Rahmen des bautechnischen Gutachtens des Büros PeTerra, Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH vom 20.06.2024 wurde festgestellt, dass über größere Bereiche des Planungsgebietes bereits zu einem früheren Zeitpunkt flächige Auffüllungen durchgeführt wurden. Dieses Auffüllungsmaterial ist gemäß dem bautechnischen Gutachten der Klasse Z 1.1 zuzuordnen, sodass die Wiederverwendung dieses Auffüllungsmaterials eingeschränkt ist. Im Rahmen der Untersuchung wurde ein TOC-Gehalt (Anteil des organischen Kohlenstoffs) von 1,83 % festgestellt. Der DOC-Gehalt lag in allen untersuchten Proben unter 25 mg/l.

Aus dem erhöhten Anteil an organischem Material ergeben sich zusätzliche Anforderungen für den Einbau des Materials (z.B. verdichteter Einbau bis max. 2 m unter dem zukünftigen Geländeniveau). Daher sind bei Erdarbeiten, in denen eine entsprechende Überlagerung mit der flächigen Auffüllung angeschnitten werden, folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Aus abfallrechtlicher Sicht muss Auffüllmaterial, (Böden mit anthropogenen Störstoffen oder organoleptischen Auffälligkeiten) von dem natürlichen Lockergesteinsmaterial getrennt werden.

Neben den erkundeten können insbesondere in den Auffüllungen naturgemäß auch höhere Belastungen auftreten.

Aushubmaterial, das nicht vor Ort wiederverwendet werden kann, sollte auf Halde witterungsgeschützt bereitgestellt werden.

Haufwerke aus organoleptisch auffälligen Böden sowie Böden mit anthropogenen Anteilen (Auffüllungen) sollten 200 m³ Volumen nicht überschreiten und im Zweifel eher kleiner angelegt werden.

Wird anstehendes Bodenmaterial vor Ort wiederverwendet ist bei organoleptischer Unauffälligkeit in der Regel keine Beprobung/Deklaration erforderlich.

Die rechtskonforme Entsorgung des Bodenaushubs erfordert prinzipiell eine haufwerksbezogene Probenahme gem. LAGA PN 98 (qualifizierter Probenehmer) mit zugehöriger Deklarationsanalytik (akkreditiertes Labor).

6.4 Geländemodellierung

Im nördlichen und westlichen Bereich des Planungsgebietes wird eine Auffüllung des Geländes festgesetzt. Bedingt durch den im Planungsbereich hoch anstehenden Grundwasserstand und der Konzipierung der Oberflächenwasserableitung ist hier die Erhöhung des Geländeniveaus auf das festgesetzte Maß erforderlich, um zukünftig eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang entsteht am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches eine Böschungsfläche. Diese Böschungsfläche ist in die in diesem Bereich festgesetzte Randeingrünung integriert. In südöstlicher Richtung gleicht sich die Geländeauffüllung an das hier höher anstehende Gelände an.

7. Kampfmittelvorerkundung

Im Bereich der Gemeinde Wiesenbronn sind während des zweiten Weltkrieges nur geringe bzw. untergeordnete Kampfhandlungen dokumentiert. Somit ist nicht pauschal von der Notwendigkeit einer Kampfmittelvoruntersuchung auszugehen.

8. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen. Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Wiesbach“ und in das Bauleitplanungsverfahren integriert.

9. Grünordnung

Zum Bebauungsplan „Am Wiesbach“ ist ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert worden. Der Grünordnungsplan ist somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes besitzen somit Rechtscharakter.

Gleiches gilt für die im Rahmen der Grünordnungsplanung festgesetzten Kompensationsflächen sowohl zum Ausgleich des baulichen Eingriffs als auch der Auswirkungen auf den Lebensraum von geschützten Tierarten. Nähere Informationen sind den Aussagen des Grünordnungsplanes bzw. des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen die als Anlage Bestandteil der Begründung sind.

Des weiteren sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen, um die beabsichtigte Grünstruktur innerhalb des Bebauungsplanes zu verdeutlichen. Hierzu wird ebenfalls auf die Aussagen des Grünordnungsplanes verwiesen.

10. Artenschutz

Für den Bebauungsplan „Am Wiesbach“ ist ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden, der als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Im Zuge der durchgeführten tierökologischen Begehungen unter Berücksichtigung der relevanten Zeiten und Witterungen konnten die beauftragten Arten: Zauneidechse, Schlingnatter, Knoblauchkröte und Biber nicht gesichtet werden.

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung gibt es Habitatstrukturen, die für ein Vorkommen dieser Artengruppen grundsätzlich geeignet sind und auch bei einer Umsetzung der Maßnahme im Wesentlichen erhalten bleiben.

Eine Betroffenheit von den o.g. Arten kann somit ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Fledermausarten, sowie von Frei- und Höhlenbrütern konnte nachgewiesen werden.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, potenziellen Ruhe- und Niststätten bleiben im Rahmen des Bauvorhabens erhalten. Das offene Jagd- und Nahrungshabitat wird zwar bebaut. Jedoch wird ein Streifen von ca. 5 m zwischen der Baugrenze und den Gehölzen gewahrt. Zusätzlich stellt das Plangebiet keine in der Umgebung einzigartigen Strukturen zur Verfügung, was den o.g. Arten ermöglicht, auszuweichen.

Eine Betroffenheit der o.g. Arten kann somit unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die Arten der Feldlerche und Wachtel konnten in dem Plangebiet nachgewiesen werden. Das Nisthabitat wird bebaut und steht somit nicht mehr zur Verfügung.

Eine Betroffenheit von Bodenbrütern: Feldlerche, Wachtel, ist somit gegeben. CEF-Maßnahmen sind notwendig.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung sind, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, entsprechende CEF-Maßnahmen festgesetzt worden, die den Eingriff in die Nisthabitate und die Lebensräume der Feldlerche sowie der Wachtel kompensieren.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ausgelöst.

11. Schallschutz / Immissionen

Die umgebenden Nutzungsstrukturen sind überwiegend gewerblich und landwirtschaftlich geprägt. In südöstlicher Richtung begrenzt ein Wirtschaftsweg den Planungsbereich, daran schließen Kleingartenstrukturen an. Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich mehr als 200 m südlich und ist im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die maßgebenden Immissionsorte befinden sich südöstlich des Gebiets in den bestehenden Kleingartenstrukturen sowie an einer Betriebsinhaberwohnung. Zum Schutz dieser Strukturen wurde die Vorbelastung aus dem umgebenden Gewerbelärm ermittelt und damit die Emissionskontingentierung für die geplanten Gewerbegebietsflächen untersucht. Gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens werden die untersuchten Richtwerte eingehalten. Weder im Tages- noch im Nachtzeitraum treten an den maßgebenden Immissionspunkten Überschreitungen auf.

Somit sind keine Emissionskontingentierungen oder sonstige emissionsbeschränkende Maßnahmen erforderlich.

Eine Beeinträchtigung sowohl der südöstlich angrenzenden Kleingartenstrukturen als auch der nächstgelegenen Wohnbebauung durch Schallimmissionen, die über die vorgegebenen Grenz- und Richtwerte hinausgehen, kann ausgeschlossen werden.

- Darlegung zum Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG –

Die vorliegende Ausweisung eines Gewerbegebietes wurde bewusst in einem Beich vorgesehen dessen Umfeld bereits durch bestehende gewerbliche Strukturen geprägt ist. Zwischen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und den Wohnbaustrukturen der Gemeinde Wiesenbronn befinden sich Pufferstrukturen in Form von Grün- und Kleingartenstrukturen sodass den Empfehlungen des Trennungsgebotes Rechnung getragen wird.

12. Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt. Südwestlich des Planungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 330 m das Bodendenkmal D-6-6227-0101 „verebneter spätmittelalterlicher Burgstall“. Aufgrund des Abstandes und der im Bereich zwischen dem Bodendenkmal und dem Planungsbereich zwischenzeitlich durchgeführten Baumaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass sich das Bodendenkmal bis in den Planungsbereich ausdehnt.

Dennoch ist in den Bebauungsplan ein nachrichtlicher Hinweis auf Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes eingeflossen, der vorgibt, dass beim Auftreten von Funden von Bodenaltertümern bei Erdarbeiten gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

Ebenfalls südöstlich des Planungsbereiches befindet sich das Baudenkmal D-6-75-177-12 „Flachsbrechhaus, eingeschossiger Walmdachbau aus unverputztem Sandsteinquadermauerwerk, bez. 1846“ (in einer Entfernung von ca. 240 m zum Planungsbereich). Da eine direkte Sichtverbindung nicht oder nur eingeschränkt gegeben ist, kann eine Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit des Baudenkmals und dessen Wirkung auf den Ortsbildcharakter durch die zukünftige gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden.

13. Hochwasserschutzkonzept

Für den Bereich der Gemeinde Wiesenbronn besteht ein „Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept“ der „Arbeitsgemeinschaft Dorfschätze“, das als Vorabzug vorliegt und durch das Büro Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Pfungstädter Straße 20, D-64297 Darmstadt, am 03.04.2020 erarbeitet wurde. Der Bereich der Bebauungsplanaufstellung ist nur teilweise durch das Konzept untersucht.

Zwischenzeitlich wurde eine wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Erweiterung der Gewerbegebiete Wiesenbronn durch die Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Pfungstädter Straße 20, D-64297 Darmstadt durchgeführt.

Diese kam im Fazit zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde in dem bestehenden Niederschlag-Abfluss-Modell aus /U1/ das Einzugsgebiet des Dürrbachs detailliert nachgebildet und die beiden dortigen Hochwasserrückhaltebecken als eigenständige Beckenbausteine vollständig in das NA-Modell integriert. Auf dieser Grundlage wurden für die Lastfälle HQ₁₀₀ und HQ₁₀₀ + 15 % Klimazuschlag Abflusswellen berechnet und in einem aktualisierten 2D-Strömungsmodell in Wasserspiegellagen umgewandelt. Die Ergebnisse des Ist-Zustandes zeigen, dass der Wiesbach beim 100-jährlichen Ereignis bereits am südlichen Beginn der Ortslage ausufert und einen Fließweg ausbildet, der entlang der Kleinlangheimer Straße bis zu den geplanten Gewerbegebieten führt. Das geplante Gewerbegebiet „An der Kläranlage“ („Am Wiesbach“) bleibt beim HQ₁₀₀ von direkten Überflutungen verschont; bei HQ₁₀₀ + 15 % Klimazuschlag entstehen zwei kleinflächige Überflutungen an den angrenzenden Gräben mit maximalen Wassertiefen von ≤ 10 cm. Das geplante Gewerbegebiet „Am Spülsee“ ist sowohl beim HQ₁₀₀ als auch beim HQ₁₀₀ + 15 % Klimazuschlag von einer begrenzten Überflutungsfläche durch Ausuferungen des Dürrbachs nach Osten betroffen; die übrigen Bereiche bleiben durch die aufnehmende Wirkung der umliegenden Gräben unberührt. Die Berechnungen des Plan-Zustandes zeigen, dass durch die Einarbeitung der geplanten baulichen Maßnahmen im Gewerbegebiet „An der Kläranlage“ („Am Wiesbach“) keine signifikanten Verände-

rungen in den Überflutungsflächen auftreten. Lediglich in den unmittelbar angrenzenden Gräben sowie auf der Kleinlangheimer Straße zwischen den beiden Gewerbegebieten sind geringfügige Veränderungen der Wassertiefe festzustellen. Die durch die Planung verbesserte Leistungsfähigkeit des Grabens im östlichen Bereich des Gewerbegebietes „An der Kläranlage“ bewirkt eine lokale Absenkung der Wassertiefen um rund 2–5 cm. An Gebäuden und Grundstücken Dritter treten durch das Vorhaben keine zusätzlichen Betroffenheiten auf. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Gewerbegebiete „An der Kläranlage“ („Am Wiesbach“) und „Am Spülsee“ durch Hochwasserereignisse nur in sehr begrenztem Umfang betroffen sind und die vorgesehenen Planungsmaßnahmen die hochwasserwirtschaftliche Situation im Untersuchungsgebiet weder wesentlich verschlechtern noch zu einer erhöhten Gefährdung benachbarter Grundstücke oder Gebäude führen. Im maßgebenden Lastfall HQ₁₀₀ entsteht kein vorhabensbedingter Retentionsraumverlust, somit muss auch keine entsprechende Ausgleichsmaßnahme getroffen werden.“¹

Die Untersuchung vom 15.03.2026 ist als Anlage 5 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Am nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Auffüllung des Geländes im Bereich der festgesetzten Grünfläche vorgegeben damit auch unter dem Aspekt des Klimazuschlages von 15 % über das berechnete Hochwasserniveau des HQ₁₀₀ hinaus einen ausreichenden Schutz vor einem entsprechenden Hochwasserereignis gegeben ist. Der in die wasserwirtschaftliche Betrachtung eingeflossene Ausbau des bestehenden Grabens ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, wird aber im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt. Somit kann eine entsprechende Umsetzung des Grabenausbaus als gesichert angesehen werden.

¹ Fazit Wasserwirtschaftliche Betrachtung Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Pfungstädter Straße 20, D-64297 Darmstadt durchgeführt.

14. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	10.12.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m.	vom	16.12.2024
der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	bis	31.01.2025
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	14.10.2025
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	14.10.2025 und am 14.07.2026
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m.	vom	
der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	bis	
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss	am	

Gemeinde Wiesenbronn,

Ulrike Paul
1. Bürgermeisterin

Würzburg, 25.11.2024
Geändert: 14.07.2026

Bearbeitung: Öchsner

Prüfung: Rehbein / Heil

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: BayernAtlas, abgerufen am 15.10.2024 unter: https://v.bayern.de/S9vSN , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 15.10.2024)	4
Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Wiesenbronn, Genehmigungsstand 04.05.2023)	5
Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff des Geltungsbereiches (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021: BayernAtlas, abgerufen am 14.10.2024 unter: https://v.bayern.de/S9vSN , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 14.10.2024)	6

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



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