

## GEMEINDE MAINSTOCKHEIM | FLÄCHENNUTZUNGS- PLANÄNDERUNG

4. Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integriertem Landschaftsplan

zur Darstellung gemischter Bauflächen  
im Bereich „An der Ziegelhütte“

Landkreis Kitzingen

Begründung  
zum Entwurf  
vom 07.06.2022

## PLANUNGSTRÄGER



Gemeinde Mainstockheim  
Hauptstraße 80  
97320 Mainstockheim

Entwurf: 07.06.2022

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdlA, Stadtplanerin

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

# INHALT

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Voraussetzungen	9
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	9
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	10
2.3	Rechtsgültige Bauleitpläne	13
2.4	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	14
2.5	Standort-/Planungsalternativen	14
3	Inhalt der Änderung	16
4	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
4.1	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	19
4.2	Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima	20
4.3	Landschafts- und Ortsbild	21
4.4	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	22
4.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
4.6	Wechselwirkungen	22
4.7	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	23
4.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
5	Flächenbilanz	25
6	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	26
7	Quellen- und Literaturverzeichnis	27
	Abbildungsverzeichnis	29
	Tabellenverzeichnis	29

# 1 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Die Gemeinde Mainstockheim beabsichtigt ihren wirksamen Flächennutzungsplan (in der Genehmigungsfassung der 3. Änderung vom 14.02.2013) für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2140 am westlichen Ortsrand zu ändern. Der Beschluss wurde am ..... gefasst und am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Ziel der Gemeinde Mainstockheim ist es, eine Teilfläche des Grundstücks, welches über die Straße „An der Ziegelhütte“ bereits erschlossen ist, in Fortführung der bestehenden Bebauung am Ortsrand als Baufläche zu entwickeln. Auf einer Fläche von ca. 0,39 ha soll deshalb eine gemischte Baufläche dargestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung zu schaffen.

Durch die Lage im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet „An der Ziegelhütte“ kann den Zielsetzungen und städtebaulichen Vorgaben des BauGB entsprechend ein erschlossenes Flächenpotenzial genutzt und somit ein Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

## Bedarfsbegründung

### Strukturdaten

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Bevölkerungsprognose für den Landkreis Kitzingen erwartet bis zum Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2020 mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 2,7 % eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung („zunehmend“ entspricht einem Wachstum zwischen +2,5 % und +7,5 %). Entsprechend dieser positiven Entwicklung ist für die Gemeinde Mainstockheim bis zum Jahr 2033 eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit einer Zunahme der Einwohnerzahl um etwa 2 % prognostiziert (entspricht 1.980 Einwohnern im Jahr 2033, ausgehend von 1.941 Einwohnern im Jahr 2019).

Entsprechend stellt sich bereits die Bevölkerungsentwicklung in Mainstockheim in den vergangenen Jahren dar: Ausgehend vom Jahr 2009 erhöhte sich die Bevölkerungszahl bis Ende 2020 um ca. 44 Einwohner auf 1.912 Einwohner (entspricht ca. +2,4 %). Es ist somit eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, die grundsätzlich auf einem positiven Wanderungssaldo beruht (wobei seit dem Jahr 2017 insgesamt eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis Geburten - Sterbefälle) ist in den letzten Jahren negativ. Aus der Bevölkerungsentwicklung lässt sich somit grund-

Zur Bedarfsbegründung wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Bayernatlas plus
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mainstockheim
- BayLfSt 2022 a-g
- BayLfSt 2021
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017)

Entwicklung der durchschnittlichen Personenanzahl/Privathaushalt im Vergleich (Basis: Zensus 1987, 2011):

	1987	2011
Mainstockheim	2,64	2,40
Landkreis Kitzingen	2,75	2,35
Unterfranken	2,56	2,24
Bayern	2,41	2,18

Vergleich der Entwicklung des Durchschnittsalters in Jahren:

	2009	2020	2040*
Mainstockheim	42,8	45,5	(48,3)
Landkreis Kitzingen	42,6	44,6	46,8
Unterfranken	43,1	45,1	46,9
Bayern	42,7	44,0	45,5

\* für Mainstockheim liegt nur die Prognose für 2033 (basierend auf Daten von 2019) vor

Erreichbarkeit des nächstgelegenen Grund- (GZ), Mittel- (MZ) und Oberzentrums (OZ):

Ort	zentral-örtliche Funktion	Entfernung
Dettelbach	GZ	4 km
Kitzingen	MZ	5 km
Würzburg	OZ	18 km

sätzlich eine Nachfrage nach Baugrundstücken ableiten.

Die durchschnittliche Größe der Privathaushalte hat sich in Mainstockheim wie auch auf übergeordneten Ebenen in den vergangenen Jahrzehnten verringert, ist aufgrund der Lage im ländlichen Raum aktuell noch überdurchschnittlich hoch. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat sich dabei in Mainstockheim in diesem Zeitraum deutlich erhöht (+83 %). Aus diesen Entwicklungen ergibt sich ein zunehmender Bedarf an Wohnraum.

Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung ist Mainstockheim - entsprechend der allgemeinen demographischen Entwicklung - von einem zunehmenden Durchschnittsalter der Bevölkerung, abnehmenden Anteilen der jüngeren Bevölkerungs- und demgegenüber einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen betroffen. Die Überalterung der Bevölkerung in Mainstockheim liegt dabei aktuell ziemlich im Durchschnitt übergeordneter Ebenen.

Die Gemeinde Mainstockheim besitzt keine zentralörtliche Funktion und befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan der Region Würzburg innerhalb der Gebietskategorie des allgemeinen ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Die nächstgelegenen Grund-, Mittel- und Oberzentren befinden sich alle in unmittelbarer Umgebung zu Mainstockheim.

Neben der sehr guten Verkehrsanbindung von Mainstockheim mit dem PKW über die Staatsstraße St 2270 und die Kreisstraße KT 27 u. a. an die Bundesstraße B8 und die Bundesautobahnen A3 und A7 besteht außerdem mehrmals täglich eine Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr in Richtung Würzburg und Kitzingen / Nürnberg über den örtlichen Bahnhof (Buchbrunn-Mainstockheim). Über den Bahnhof Würzburg besteht auch Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Die Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Mainstockheim (Bäckerei, Restaurants, Bankautomaten) befinden sich überwiegend im Altort in fußläufiger Erreichbarkeit von etwa 850 m. Der örtliche Kindergarten sowie die Grundschule ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Insbesondere für Familien mit Kindern stellt die verkehrsberuhigte, ortsnahe Lage somit einen besonderen Wohnwert dar.

Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region wird u. a. anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer dargestellt. Die Gemeinde kann dabei bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort nur einen

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort:

	2013-2020
Mainstockheim	+ 6,7 %
Landkreis Kitzingen	+ 12,6 %
Unterfranken	+ 9,5 %
Bayern	+ 14,4 %

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort:

	2013-2020
Mainstockheim	+16,1 %
Landkreis Kitzingen	+ 15,3 %
Unterfranken	+ 10,1 %
Bayern	+ 14,7 %

Die überschlägige Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurde auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (vom 15.02.2017) durchgeführt.

unterdurchschnittlichen Zuwachs verzeichnen; die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort nahm hingegen zuletzt überdurchschnittlich zu. Mainstockheim wird somit zuletzt selbst als Arbeitsort attraktiver und profitiert aber auch gleichzeitig von der räumlichen Nähe zu umliegenden Städten, wie Kitzingen und Würzburg.

Die Gemeinde verfolgt die Zielvorstellung, den Altort als attraktiven Lebensraum bei guter Versorgungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln und gleichzeitig insbesondere jungen Familien ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

#### Bestehende Potenziale

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mainstockheim sind aktuell unbebaute gemischte Bauflächen nördlich des Mühlwegs sowie nördlich der Tennisplätze dargestellt (Potenziale zum Großteil aktuell jedoch noch in landwirtschaftlicher Nutzung). Darüber hinaus sind noch umfassende Potenziale an Wohnbauflächen nördlich des Mühlwegs und am Haselberg dargestellt; Potenziale an gewerblichen Bauflächen sind derzeit nicht vorhanden. Weiter gibt es in Mainstockheim noch unbebaute Flächen (Baulücken, ...) im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich. Diese befinden sich jedoch nicht im gemeindlichen Eigentum und stehen dem freien Markt trotz Bemühungen durch die Verwaltung nicht zur Verfügung. Für diese Grundstücke wurden alle Anliegerleistungen erbracht. Die Eigentümer sind trotz dieser verauslagten Aufwendungen nicht bereit, ihre Bauplätze zu verkaufen. Die Möglichkeit einer Mobilisierung aller Bauflächenpotentiale im Bestand ist somit derzeit nicht gegeben.

Darüber hinaus existieren auf übergeordneter Ebene (Landkreis, kommunale Allianz „MainLand Allianz“) aktuell nur vereinzelt Förderprogramme für die Innenentwicklung (z. B. Impulsbauberatung der MainLand Allianz).

Mit vorliegender Flächennutzungsplanänderung wird lediglich ein einzelnes Grundstück neu als gemischte Baufläche dargestellt. Unabhängig davon arbeitet die Gemeinde Mainstockheim nach wie vor daran, die Innenentwicklung zu fördern und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

#### Bedarf neuer Bauflächen für Wohn- und gewerbliche Nutzungen (gemischte Bauflächen)

Angesichts der stabilen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und unter Berücksichtigung des Belegungsdichte-

Einwohnerzahl 2020:  
1.912 Einwohner (EW)

Prognostizierter Einwohnerzuwachs bis 2033: + 68 EW

Fiktiver Einwohnerzuwachs bis 2033: + 75 EW  
(ausgehend von 1.912 EW im Jahr 2020, einer Zunahme der Raumannsprüche um 0,3 % / Jahr und einem Planungszeitraum von 13 Jahren (2020 - 2033))

Ermittelter Einwohnerzuwachs bis 2033 (= prognostiziert + fiktiv): 143 EW

rückgangs und der damit verbundenen Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ergibt sich ein zusätzlicher rechnerischer Bauflächenbedarf für Mainstockheim für die kommenden Jahre (s. Text links). Die aktuelle Bevölkerungsdichte (bezogen auf Wohnbauflächen) beträgt für Mainstockheim 53 EW/ha (im Vergleich hierzu: Landkreis Kitzingen: 56 EW/ha; Unterfranken 55 EW/ha, Bayern: 60 EW/ha). Zukünftig sollte jedoch grundsätzlich eine höhere Dichte Planungsziel sein, entsprechend anzustrebender fortschrittlicher, flächensparender Bauweisen, Erschließungs- und Wohnformen. Da im Regionalplan keine Aussagen zu anzustrebenden Einwohnerdichten enthalten sind, könnte gemäß Plausibilitätsprüfung für Mainstockheim eine anzustrebende Einwohnerdichte von 60 Einwohnern/ha (Bruttomindestwohndichtewert) angenommen werden. Der relative zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich dann aus dem Verhältnis des ermittelten Einwohnerzuwachses der Gemeinde (143 EW) zum Bruttomindestwohndichtewert (60 EW/ha) und beträgt somit ca. 2,4 ha für den Zeitraum bis zum Jahr 2033.

Angesichts der steigenden Beschäftigtenzahlen in Mainstockheim in den vergangenen Jahren (s. o.) lässt sich zudem ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen ableiten.

Um also Bauwilligen Grundstücke anbieten, hierdurch einen Wegzug verhindern und auch einen Zuzug ermöglichen zu können, ist, da keine freien Bauplätze auf dem Markt zur Verfügung stehen, in gewissem Umfang dennoch die Ausweisung neuer Bauflächen vertretbar.

Der Bedarf an Bauflächen und damit auch die Beliebtheit Mainstockheims als Wohn- und zunehmend auch Arbeitsstandort zeigt sich u. a. auch am schnellen Verkauf der Bauplätze in den zuletzt erschlossenen Baugebieten.

#### **Abschätzung Folgekosten**

Die überplante Fläche befindet sich bereits im Eigentum eines bauwilligen privaten Bauherren, sodass keine Kosten für den Grunderwerb anfallen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Siedlungsflächenplanung langfristig mit Folgekosten verbunden ist. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen und die dortige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Straße, Kanal, Wasser, Strom) verfügt das Plangebiet jedoch über günstige Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung.

#### **Fazit**

Mit den vorhandenen unbebauten Bauplätzen verfügt Mainstockheim grundsätzlich über ein großes Bauflächenpotenzial,

aber es fehlt z. T. die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Um kurzfristig und bedarfsgerecht den Wegzug Bauwilliger zu vermeiden, ist ein Mindestmaß an verfügbarem Baulandpotenzial erforderlich. Hierdurch kann eine dauerhafte Auslastung und der Bestand sozialer Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen und auch der Grundversorgungseinrichtungen gesichert und negativen demographischen Entwicklungstrends (Überalterung) entgegengewirkt werden.

Durch Lage und geringe Größe des Änderungsbereichs wird gewährleistet, dass sich dieser am bestehenden Ortsrand einfügt und eine organische, am Bedarf orientierte städtebauliche Entwicklung erfolgt. Neben dem Standort an einem siedlungsstrukturell geprägten Umfeld in integrierter Lage verfügt der gewählte Standort über den Vorteil, dass aufgrund der Flächenverfügbarkeit bzw. des bauwilligen Interesses der privaten Eigentümer eine zeitnahe Bebauung des Grundstücks zu erwarten ist.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtliche Grundlagen für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).

Maßgeblich sind die Vorgaben der §§ 1 bis 7 BauGB. Hier sind die Aufgaben des Flächennutzungsplans sowie Ziele, erforderliche Inhalte und die notwendigen Verfahrensschritte zur Aufstellung oder Änderung festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist es Aufgabe des Flächennutzungsplans, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Darüber sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu beachten.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für fortführende Planungen und stellt eine verbindliche Vorgabe für planerische Entscheidungen der Gemeinde, der Fach- und Genehmigungsbehörden dar.

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ist für die 4. Flächennutzungsplanänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwendbar.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB werden wie folgt erfüllt:

- **Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben:**  
Durch die 4. Flächennutzungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- **Keine Beeinträchtigung von Vogelschutz- und FFH-Gebieten:**  
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- **Keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG**  
Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Mainstockheim macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13 BauGB wie folgt Gebrauch:

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

- **Keine Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Der Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für den Bereich „An der Ziegelhütte“ wurde am ..... gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mainstockheim uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

## 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

mit Stand 2020 und dem **Regionalplan der Region Würzburg (2) (RP)**.

Die Gemeinde Mainstockheim hat gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Regionalplan der Region Würzburg sind keine zeichnerisch verbindlichen Darstellungen enthalten, die der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

Als Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, sind insbesondere Aussagen zur Siedlungsentwicklung und zur Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen zu nennen:

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP G; 2.2.5)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP G; 3.1)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP G; 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP Z; 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP G; 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP Z; 3.3)
- Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden der Region soll sich [...] im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (RP Z; B.II 1.7)

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP G; 5.4.1)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP G; 7.1.1)
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere [...] und den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. (RP G; B.I 3.1.4)
- [...] Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
  - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
  - Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
  - Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden
  - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
  - Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden. (RP Z; B.II 1.1)

Den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und eine flächensparende und organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird auf lokaler Ebene durch die Standortwahl und Bauflächenausweisung in unmittelbarer Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen auf den umgebenden Grundstücken Rechnung getragen. Die Darstellung neuer Bauflächen an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort am westlichen Ortsrand Mainstockheims trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Durch die Nutzung einer seit Jahren brachliegenden, ehemals landwirtschaftlichen Fläche wird vermieden, aktuell landwirt-

schaftlich genutzte Flächen für eine bauliche Entwicklung aus der Nutzung zu nehmen.

Gleichzeitig kann auch den Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen werden: Durch die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen kann der Ortsrand sinnvoll abgerundet, eine Nachverdichtung von Bauland im räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Baugebiet erzielt und auf flächensparende Weise bedarfsgerechtes Bauland geschaffen werden. Der erforderliche Ausgleich für die Überbauung und Versiegelung der Flächen wird auf nachfolgender Planungsebene ermittelt und im Änderungsbereich selbst umgesetzt, sodass eine Aufwertung der aktuell brachliegenden Flächen am Siedlungsrand erfolgen wird.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

## 2.3 Rechtsgültige Bauleitpläne

### Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mainstockheim mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung der 3. Änderung stammt aus dem Jahr 2013 (Erteilung der Genehmigung des Landratsamts mit Bescheid vom 14.02.2013). Seitdem ist keine Änderung durchgeführt worden.

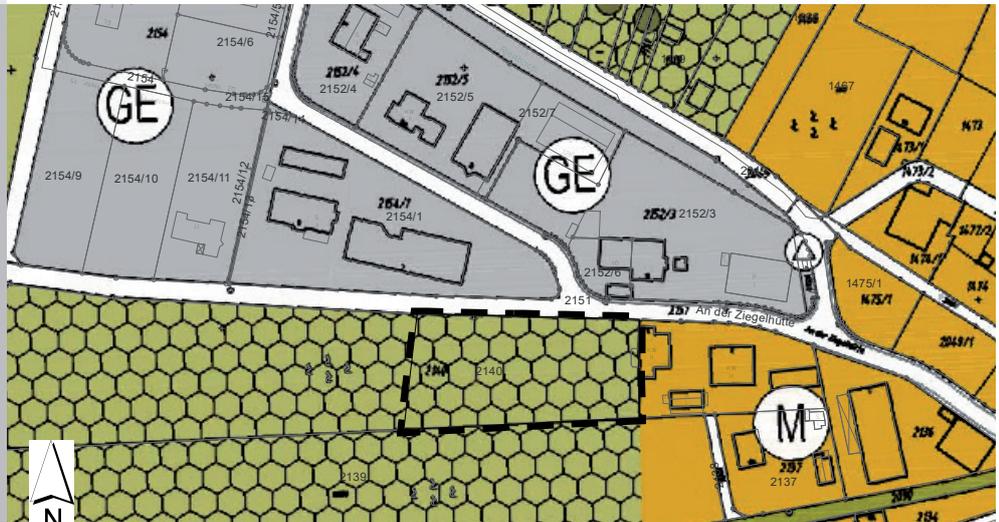
Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mainstockheim ist der Änderungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft (Wein) dargestellt (vgl. Abb. 1). Östlich grenzen gemischte Bauflächen an, nördlich gewerbliche Bauflächen. Westlich und südlich setzt sich die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft (Wein) fort.

### Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen lediglich für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet rechtskräftige Bebauungspläne (Bebauungsplan „Ziegelhütte“ aus dem Jahr 1993 sowie Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ aus dem Jahr 2001).

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2013) mit Umgrenzung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)  
Quelle: Gemeinde Mainstockheim



## 2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Laut Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Kitzingen liegt der Änderungsbereich in keinem Schwerpunktgebiet. Es ergeben sich somit keine genauen Zielvorgaben für die Planung. Eine Beeinträchtigung des östlich verlaufenden Schwerpunktgebiets der „Maintalhänge“ mit seinen verschiedenen Entwicklungszielen (u. a. Wiederherstellung und Optimierung der Trockenverbundachsen entlang des Maintales südlich von Würzburg, ...) kann ausgeschlossen werden.

## 2.5 Standort-/Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- Vermeidung der Beeinträchtigung von Biotopstrukturen
- möglichst unmittelbarer Anbindung an vorhandene Infrastruktur
- Fortführung der Siedlungsentwicklung an bereits erschlossenem Standort

weist das Planungsgebiet neben der Flächenverfügbarkeit

Abb. 2: Luftbild mit Um-  
grenzung des  
Änderungsbereichs  
des Flächennutzungsplans (un-  
maßstäblich)  
Quelle: Bayerische Ver-  
messungsverwaltung 2022



(das Grundstück befindet sich im projektinteressierten privaten Besitz) wesentliche Eignungskriterien auf.

Da mit der Planung die Erweiterung der unmittelbar östlichen angrenzenden Bebauung beabsichtigt ist, wurden keine weiteren Standortalternativen geprüft. Mit dem Standort wird der Zielsetzung der Gemeinde Mainstockheim, die Zersiedelung zu vermeiden und eine nachhaltige bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung an erschlossenen, siedlungsstrukturell geprägten Standorten zu ermöglichen, entsprochen.

## 3 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 4. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Planänderung im Bereich der Straße „An der Ziegelhütte“, Gemarkung Mainstockheim.

### Lage

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand Mainstockheims, unmittelbar angrenzend an das Baugebiet „Ziegelhütte“. Das Gebiet ist über die nördlich verlaufende Straße „An der Ziegelhütte“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Innerhalb des Änderungsbereichs wird auf einer Länge von ca. 90 m von West nach Ost insgesamt ein Höhenunterschied von etwa 5,5 m überwunden: Der westlich angrenzende Weinberg endet auf einer Höhe von ca. 218,5 m üNN, bestehende Gebäude mit Garten im Osten liegen auf einer Höhe von ca. 213 m üNN.

Naturräumlich ist der Änderungsbereich den Gäuplatten im Maindreieck (134) zuzuordnen, unmittelbar angrenzend an den Naturraum Maintalhänge (133-B).

### Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2140 und einen Flächenumfang von rd. 0,38 ha.

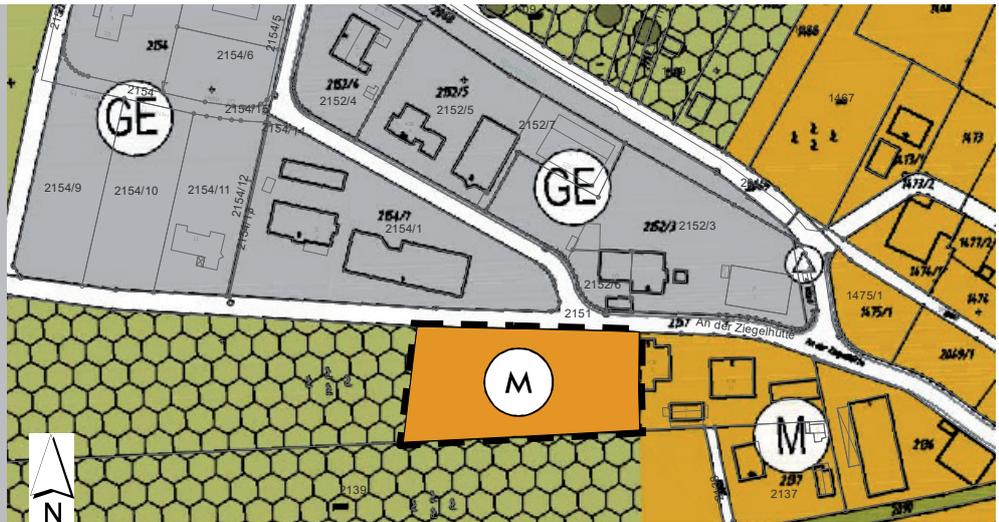
### Bisherige Darstellung

Das Gebiet ist bisher als „Fläche für die Landwirtschaft (Wein)“ dargestellt.

### Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück Fl.Nr. 2140 ist im östlichen Bereich bereits bebaut (tatsächliche Nutzung: „*Fläche gemischter Nutzung*“) und wird im westlichen Bereich als Rebfläche genutzt. Der Übergang wird durch den Änderungsbereich, einem gerodetem Weinberg (tatsächliche Nutzung: „*Ackerland*“), gebildet. Der Änderungsbereich ist als Brachland einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung mit Gras bewachsen und wird auf kleinen Teilflächen als Lagerfläche und Garten genutzt. Von der Straße „An der Ziegelhütte“ aus kann das Gebiet befahren werden.

Abb. 3: Auszug aus der geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)  
Quelle: Gemeinde Mainstockheim / arc.grün 2022



## Zukünftige Darstellung

Als Erweiterungsfläche des östlich angrenzenden Anwesens soll der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt werden, womit angrenzende Bauflächen weiterentwickelt und abgerundet werden. Die bisher dargestellte Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft (Wein) entspricht dabei bereits seit einigen Jahren nicht mehr der tatsächlichen Nutzung.

Die Darstellung der Flächen östlich und westlich des Änderungsbereichs verbleibt unverändert.

Gegenüber der bisherigen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche wird durch die Flächennutzungsplanänderung nun grundsätzlich eine bauliche Nutzung der Flächen über land-/forstwirtschaftliche Zwecke hinaus ermöglicht. Auf nachfolgenden Planungsebenen (Bauantrag) ist dies bei der Planung der zu überbauenden und versiegelnden Flächen zu berücksichtigen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und -flächen festzulegen.

## Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Baufläche wird über die Straße „An der Ziegelhütte“ (Fl. Nr. 2151) erschlossen und im weiteren Verlauf in der Ortsmitte an das übergeordnete Verkehrsnetz (Staatsstraße St 2270) angebunden.

Die Ver- und Entsorgung der Baufläche (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen und Kanäle in der Straße „An der Ziegelhütte“ erfolgen. Genauere Angaben sind auf nachfolgenden Planungsebenen (Baugenehmigung) zu konkretisieren.

## Immissionsschutz

Im Änderungsbereich sind Einwirkungen aus angrenzenden Nutzungen möglich.

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet „Ziegelhütte“). An diese grenzen östlich und südlich bereits gemischte Bauflächen, die durch vorliegende Flächennutzungsplanänderung erweitert werden, an. Die bauliche Entwicklung wird somit im Sinne des Trennungsgebots des § 50 BImSchG fortgeführt.

Darüber hinaus kommt es im Änderungsbereich zu Immissionen aus der südlich verlaufenden Bahnlinie (Würzburg-Kitzingen) (s. Text links). Der Abstand zu dieser beträgt min. 450 m; topographisch gesehen liegt der Änderungsbereich unterhalb der Bahnlinie. Durch die Planung rücken neue Bauflächen nicht näher an die Bahnlinie heran als bestehende schutzwürdige Nutzungen (u. a. Wohnbauflächen weiter südlich). Daher ist anzunehmen, dass im Änderungsbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen können; die Immissionen im Änderungsbereich liegen im Bereich maßgeblicher Grenzwerte. Ggf. erforderliche objektbezogene Schutzmaßnahmen sind bei Bedarf auf nachfolgender Planungsebene festzulegen.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen (Wein-, Ackerbau) sind potenzielle Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) im Änderungsbereich möglich (da durch die Flächennutzungsplanänderung das bisher am Ortsrand liegende östlich angrenzende Anwesen erweitert werden soll, stellen diese potenziellen Immissionen keinen neuen „Konflikt“ dar). Diese sind hinzunehmen.

Insgesamt können durch die Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Gemäß der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamts (Lärmaktionsplan Schiene 2017/18) liegt der Änderungsbereich innerhalb folgender Pegelklassen, jeweils randlich an der Grenze zu niedrigeren Pegelklassen:

- **Tag-Abend-Nacht-Lärmindex** ( $L_{DEN}$ ): 60-65 dB(A) (= Lärmbelastungsmaß für einen ganzen Tag (24 h): Der  $L_{DEN}$  oder  $L_{Day, Evening, Night}$  beinhaltet die Lärmbelastung am Tage ( $L_{Day}$ : 6-18 Uhr), am Abend ( $L_{Evening}$ : 18-22 Uhr) und in der Nacht ( $L_{Night}$ : 22-6 Uhr))
- **Nacht-Lärmindex** ( $L_{Night}$ ): 55-60 dB(A)

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch-/Dorfgebiete:

- tags 64 dB(A)
- nachts 54 dB(A)

Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Misch-/Dorfgebiete:

- tags 60 dB(A)
- nachts 50 dB(A)

## 4 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die fachlichen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes auf übergeordneten Ebenen wurden in Kap. 2.2 thematisiert.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans (unverbindlicher Bauleitplan) erfolgt lediglich eine überschlägige Ermittlung des naturschutz-/baurechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs, da dieser von der konkreten Bebauung der Fläche abhängt, welche auf erst nachfolgenden verbindlichen Planungsebenen festgelegt wird. In diesem Zuge sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und -flächen festzulegen und herzustellen.

Unabhängig davon sind die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

### 4.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Bei der Fläche des Änderungsbereichs handelt es sich um einen vor einigen Jahren gerodeten Weinberg; sie ist demnach als Brachland einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Weinbau) - Ackerbrache einzustufen. Der Aufwuchs im Gebiet wird durch mehrfache Mahd pro Jahr niedrig gehalten. Kleinere Teilbereiche werden als Lagerfläche bzw. Garten genutzt.

Östlich und nördlich angrenzend befinden sich bereits bebaute Flächen, z. T. mit Gehölzstrukturen in den Randbereichen der Grundstücke, westlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wein- und Ackerbau).

Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG, amtlich kartierte Biotope sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 sind innerhalb des Änderungsbereiches und seinem unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden.

Vorbelastungen des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen bestehen durch angrenzende Siedlungsbereiche und die (landwirtschaftliche) Nutzung.

## Artenschutzrechtliche Belange

Im Gebiet selbst sind über die Gehölzstrukturen im Garten des östlich angrenzenden Gebäudes hinaus keine weiteren Gehölzstrukturen und damit geeigneten Habitate für höhlen- bzw. heckenbewohnende Vogel-/Fledermausarten vorhanden. Zwar ist die Brachfläche - einschl. den als Garten- und Lagerflächen genutzten Teilbereichen - grundsätzlich geeignet für bodenbrütende Vogelarten sowie Reptilien (insbes. Zauneidechse), jedoch ist aufgrund der regelmäßigen Mahd und dem Kurzhalten des Aufwuchses ein Vorkommen europäisch geschützter Arten als unwahrscheinlich einzustufen. Eine Nutzung des Gebiets als Nahrungs-/Jagdhabitat durch o. g. Arten ist wahrscheinlich, jedoch finden sich im Umfeld des Änderungsbereichs ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Im Sinne einer dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans entsprechenden überschlägigen Einschätzung können für die potenziell vorkommenden Arten Verstöße gegen Schädigungs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG\* aufgrund des Baus, der Anlage und der geplanten Nutzung (Baubetrieb, Lebensraumbeeinträchtigung bzw. -verlust durch Überbauung von Brach-/Lager-/Gartenflächen) zum derzeitigen Planungsstand und unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen auf nachfolgenden Ebenen ausgeschlossen werden.

\* (Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verbot des erheblichen Störens während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten)

## 4.2 Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

### Fläche, Boden, Wasser

Der Änderungsbereich umfasst unbebaute Flächen, die größtenteils bis vor einigen Jahren als Rebfläche genutzt und anschließend gerodet wurden und seitdem brachliegen. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen vorbereitet.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, wassersensible Bereiche\* sowie Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht zu verzeichnen; das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Riedbachs endet außerhalb. Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Es bestehen keine Vorbelastungen (bereits seit einigen Jahren

\*BayernAtlas: Abgrenzung des Wassersensiblen Bereichs nicht möglich; angrenzende Bauflächen liegen jedoch außerhalb

aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen).

Durch die zukünftig möglichen Flächenversiegelungen im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen kommt es zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen, einer Verringerung der Grundwasserneubildung und des Retentionsvermögens sowie einer Zunahme des oberflächigen Abflusses von Niederschlagswasser.

#### Luft und Klima

Die bisher un bebauten Brachflächen im Gebiet dienen der kleinräumigen Kaltluftentstehung. Randlich vorhandene Gehölze im Garten des angrenzenden Anwesens dienen zudem der kleinflächigen Frischluftentstehung. Durch die Planung kommt es zum Teilverlust dieser Flächen.

Durch die zukünftige Überbauung / Flächenversiegelung im Änderungsbereich können zusätzlich kleinräumige Aufheizeffekte hervorgerufen werden.

Aufgrund der bereits bestehenden angrenzenden Bebauung im Norden und Osten, an die sich der Änderungsbereich in West-Ost-Ausdehnung unmittelbar anschließt, kann eine Beeinträchtigung von relevante Luftaustauschbahn (kleinklimatische Luftaustauschbahn) vermieden werden; talwärts (nach Osten, Richtung Main) abfließende Luft wird durch die Planänderung nicht zusätzlich erheblich beeinträchtigt.

## 4.3 Landschafts- und Ortsbild

Als Brachfläche am Ortsrand hat der Änderungsbereich keine bzw. nur eine geringe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung und als siedlungsnaher Freiraum.

Durch die zusätzliche Bebauung wird das Ortsbild am Siedlungsrand verändert. Da diese jedoch unmittelbar an vorhandene Siedlungsflächen anbindet, hat diese Veränderung nur eine geringe Erheblichkeit.

Da der Ausgleich für den geplanten Eingriff (Überbauung und Versiegelung) direkt im Änderungsbereich erfolgen wird, kann hierdurch gleichzeitig eine Aufwertung des Siedlungsrandes durch eine umfassende Eingrünung erzielt werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

## 4.4 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Der Änderungsbereich verfügt als Brachfläche über keine besondere Aufenthaltsqualität.

Gleichzeitig sind aufgrund der angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen gewisse Vorbelastungen vorhanden; da hier jedoch bereits gemischte Bauflächen, die durch vorliegende Planänderung erweitert werden, bereits vorhanden sind, wird keine neue Konfliktsituation geschaffen.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet zu erwarten.

## 4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch wird aufgrund der bestehenden Bebauung kein unbekanntes Vorkommen von Bodendenkmälern angenommen.

Dennoch wird auf die Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden gemäß Art. 8 DSchG hingewiesen. Es sind dann keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## 4.6 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

- Flächenversiegelung und Geländeänderungen im Bereich von noch unbebauten Flächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher).
- Die Verringerung der Strukturvielfalt hat Auswirkungen auf die Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt und wirkt sich auf das Landschafts- bzw. Ortsbild nachteilig aus. Durch

Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche selbst kann die vorhandene Brachfläche langfristig aufgewertet und entwickelt werden, was sich wiederum sowohl auf Orts- und Landschaftsbild als auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen positiv auswirkt.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

## 4.7 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als gemischte Baufläche besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten.

***Insgesamt sind für die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt nur geringe, nicht erhebliche Auswirkungen zu erwarten.***

## 4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die anhand des Bayerischen Leitfadens überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft orientiert sich einerseits an der Bewertung der aktuell vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur und andererseits an der zu erwartenden Nutzungs- und Beeinträchtigungintensität für die einzelnen Schutzgüter. Mit der Planänderung wird die Überbauung und Versiegelung im Änderungsbereich im Gegensatz zur bisherigen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft (Wein)“ grundsätzlich zulässig. Da jedoch erst auf der nachfolgenden Planungsebene des Baugenehmigungsverfahrens die Ausgestaltung der geplanten Bebauung und Versiegelung verbindlich festgelegt wird, ist die Ableitung eines

*Die hier im Zuge der Flächennutzungsplanänderung pauschal erfolgte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.*

*Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Bauantrag) ist zur Ermittlung und Festlegung des Kompensationsbedarfs die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) anzuwenden.*

*Hierbei sind einige Unterschiede zu beachten. Beispielsweise finden die in der Bauleitplanung für einen reduzierten Ausgleichsbedarf ansetzbaren Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung) in der BayKompV keine Berücksichtigung. Jedoch erfolgt hier die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht pauschal über die zulässige Grundflächenzahl, sondern anhand der konkreten Vorhabenplanung.*

konkreten Ausgleichsflächenbedarf auf Flächennutzungsplansebene noch nicht möglich.

Ausgehend vom aktuellen Biotopnutzungstyp der Flächen im Änderungsbereich (Annahme: Brachland einer landwirtschaftlichen Nutzfläche - Ackerbrache (5 Wertpunkte (WP)): vor Jahren gerodeter Weinberg; möglicher Aufwuchs wird durch jährlich mehrfache Mahd kurzgehalten) ergibt sich gemäß dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in Abhängigkeit des Eingriffsfaktors (Annahme: Misch-/Dorfgebiet mit Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, entsprechend des Orientierungswerts des § 17 BauNVO) und der überbauten Fläche (Annahme: gesamter Änderungsbereich mit 3.900 m<sup>2</sup>) ein Ausgleichsbedarf von ca. 11.700 WP (5 WP \* 3.900 \* 0,6).

Durch planerische Optimierung auf nachfolgender Planungsebene ist eine Minderung des Eingriffs und damit die Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs möglich. Unter Berücksichtigung der im Zuge des Bauantrags und der darin festgelegten Überbauung / Versiegelung konkret zu bestimmenden Kompensationsmaßnahmen und -flächen ist aktuell grundsätzlich beabsichtigt, diese auf dem Baugrundstück selbst vorzusehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, d. h. negativer Umweltauswirkungen, bzw. zur Optimierung der Planung aus Umweltsicht können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lediglich als pauschale Planungsempfehlungen formuliert werden.

So sind neben den grundlegenden Überlegungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades Maßnahmen zur Baugestalt und Grünordnung zu nennen, die zu einer angemessenen gestalterischen Einbindung der geplanten Nutzung in den Landschaftsraum und zu einer Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beitragen (z. B. Dach-/ Fassadenbegrünung, landschaftlich angemessene Höhenabwicklung/ Gebäudeeinstellung, zurückhaltende Farb-/Fassadengestaltung, Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück, ...). Diese werden in der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen des Bauantrags konkretisiert.

## 5 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Flächen für die Landwirtschaft - Wein	0,39 ha	0,00 ha	- 0,39 ha
Gemischte Bauflächen	0,00 ha	0,39 ha	+ 0,39 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,39 ha</b>	<b>0,39 ha</b>	<b>0,39 ha</b>

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich

## 6 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Mainstockheim hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Giebelstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans „Friedenstraße“ in der Fassung vom ..... mit Begründung gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom ..... wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt:

- [Liste zu ergänzen in Abstimmung mit VG]

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Mainstockheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom ..... festgestellt.

## 7 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2022a): Statistik kommunal 2021. Gemeinde Mainstockheim 09 675 146. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2022b): Statistik kommunal 2021. Landkreis Kitzingen 09 675. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2022c): Statistik kommunal 2021. Regierungsbezirk Unterfranken 09 6. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2022d): Statistik kommunal 2021. Bayern 09. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022e): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Landkreis Kitzingen (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022f): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Unterfranken (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022g): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Freistaat Bayern (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Mainstockheim. Berechnungen bis 2033 (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553). Fürth.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landes-

entwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.01.2020. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2021a): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) (2021b): P20/21 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Juni 2022): BayernAtlas plus.

GEMEINDE MAINSTOCKHEIM (2013): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mainstockheim in der Genehmigungsfassung der 3. Änderung vom 14.02.2013.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2017): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB. Vom 15. Februar 2017.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 13.12.2016. Nichtamtliche Lesefassung, Stand: 17.10.2017. Würzburg.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2013) mit Umgrenzung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)	14
Abb. 2: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)	15
Abb. 3: Auszug aus der geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)	17

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich 25	
--	--

