

**VORHABEN**

3. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Prichsenstadt

**VORHABENSTRÄGER**

Stadt Prichsenstadt

**LANDKREIS**

Kitzingen

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf vom 21.05.2015

**VORHABENSTRÄGER:**

Stadt Prichsenstadt  
Karlsplatz 5  
97357 Prichsenstadt  
T 09383/97500

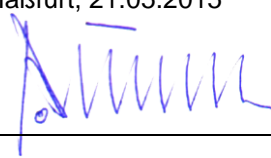
Prichsenstadt, 21.05.2015

---

**AUFGESTELLT:**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 21.05.2015



---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
1. Vorhabensträger .....	3
2. Planungsziel.....	3
3. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet .....	3
3.1 Lage und Größe.....	3
3.2 Verkehrsanbindung.....	4
3.3 Bevölkerungsstruktur .....	4
3.4 Altersstruktur 1970, 1987 und 2010.....	5
4. Wohnstruktur.....	7
5. Bodennutzung .....	8
6. Ver- und Entsorgung.....	8
6.1 Wasserversorgung.....	8
6.2 Abwasserentsorgung .....	8
6.3 Energieversorgung.....	9
7. Inhalte der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	10
7.1 Gewerbegebiet Altenschönbach.....	10
7.2 Gemischte Baufläche Bimbach.....	11
7.3 Baugebiet Altenberg (WA) Brünnau .....	12
7.4 Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet Kirchsönbach.....	13
7.5 Dorfgebiet Järkendorf .....	14
7.6 Südlicher Ortsrand Neudorf .....	15
7.7 Allgemeines Wohngebiet und Gemischte Baufläche Neuses am Sand.....	16
7.8 Allgemeines Wohngebiet Prichsenstadt .....	17
7.9 Erweiterung Gewerbliche Baufläche Prichsenstadt-Ost.....	18
7.10 Allgemeines Wohngebiet Stadelschwarzach.....	19
7.11 Dorfgebiet Stadelschwarzach .....	20
7.12 Weinbauflächen Bimbach .....	21
8. Zusammenfassung der Inhalte der 3. Änderung .....	22
9. Hinweise zur 3. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Prichsenstadt zur Berücksichtigung bei weiteren Planungen .....	23
9.1 Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 06.03.2014, Änderungsnummer 9 .....	23
9.2 Landratsamt Kitzingen, Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 27.02.2014, Änderungsnummer 9 .....	23
9.3 Fernwasserversorgung Franken, Stellungnahme vom 04.02.2014.....	23

Anlage 1: Umweltbericht

## 1. Vorhabensträger

Die Stadt Prichsenstadt besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 24.05.1985 genehmigt wurde.

Die erste Änderung wurde am 18.11.1993 genehmigt. Die 2. Änderung diente unter anderem der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen, Gewerbeflächen sowie Gemeinbedarfsflächen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 13.05.2006 wirksam.

## 2. Planungsziel

Am 11.07.2013 beschloss der Stadtrat von Prichsenstadt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes per Aufstellungsbeschluss.

Folgende Bereiche wurden zur Änderung beauftragt:

- Ausweisung von Weinbauflächen
- Ausweisung von Gewerbeflächen
- Rücknahme von Entwicklungsflächen aus dem Flächennutzungsplan

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird somit eine Änderung der beplanten Flächen in den Stadtteilen Altenschönbach, Bimbach, Brünnau, Kirchsönbach, Järkendorf, Neudorf, Neuses am Sand, Prichsenstadt sowie in Stadelschwarzach beabsichtigt. Zudem werden in die geänderte Version des Flächennutzungsplans Weinbauflächen gemäß dem Schreiben der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau vom 12.04.2011 aufgenommen.

## 3. Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet

### 3.1 Lage und Größe

Die Stadt Prichsenstadt befindet sich im Regierungsbezirk Unterfranken im Landkreis Kitzingen. Die Entfernung zum Mittelzentrum Kitzingen beträgt ca. 15 km, zum Oberzentrum Würzburg ca. 30 km.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 4.885 ha.

Im Westen grenzt es an die Gemeinde Volkach, im Süden an die Gemeinde Wiesentheid, im Osten an die Gemeinden Geiselwind sowie Oberschwarzach und im Norden an die Gemeinde Lültsfeld.

Die Stadt umfasst die 10 Stadtteile Prichsenstadt, Altenschönbach, Bimbach, Brünnau, Järkendorf, Kirchsönbach, Laub, Neudorf, Neuses am Sand und Stadelschwarzach.

### 3.2 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes erfolgt durch folgende Straßenverbindungen:

Die Bundesautobahn BAB 3 Frankfurt – Nürnberg verläuft ca. 5 km südlich von Prichsenstadt. Von dieser ist eine Anbindung an Prichsenstadt durch die B286 gegeben.

Die B286 verbindet Prichsenstadt zudem mit dem Mittelzentrum Gerolzhofen sowie dem Oberzentrum Schweinfurt.

Des Weiteren verläuft die Bundesstraße B22 von Süd-West nach Nord-Ost durch das Gemeindegebiet.

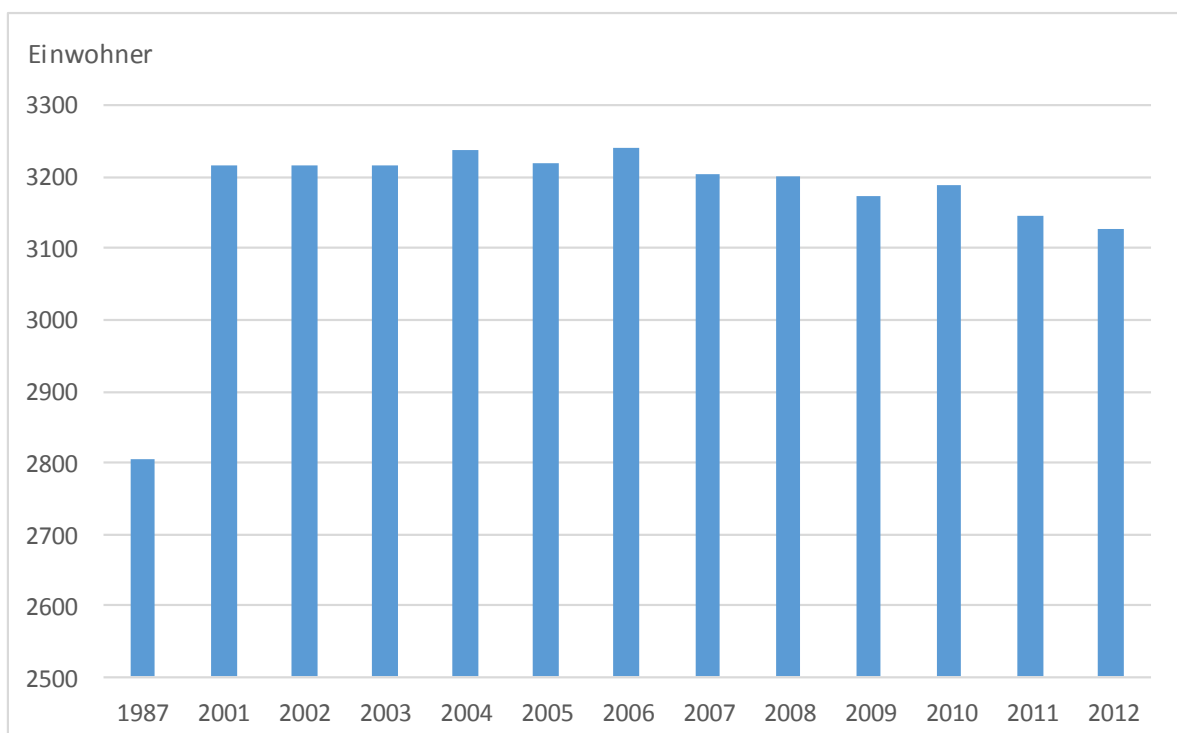
Die jeweiligen Bauverbots- (§ 9, Abs. 1, FStr. G, Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) und Baubeschränkungs- zonen (§ 9 Abs. 2 FStr. G, Art. 24 Abs. 1 BayStrWG):

	Bauverbotszone	Baubeschränkungszone
Autobahn	40 m	100 m
Bundes-/Staatsstraße	20 m	40 m
Kreisstraße	15 m	30 m

sind bei den weiterführenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplänen) zu berücksichtigen.

### 3.3 Bevölkerungsstruktur

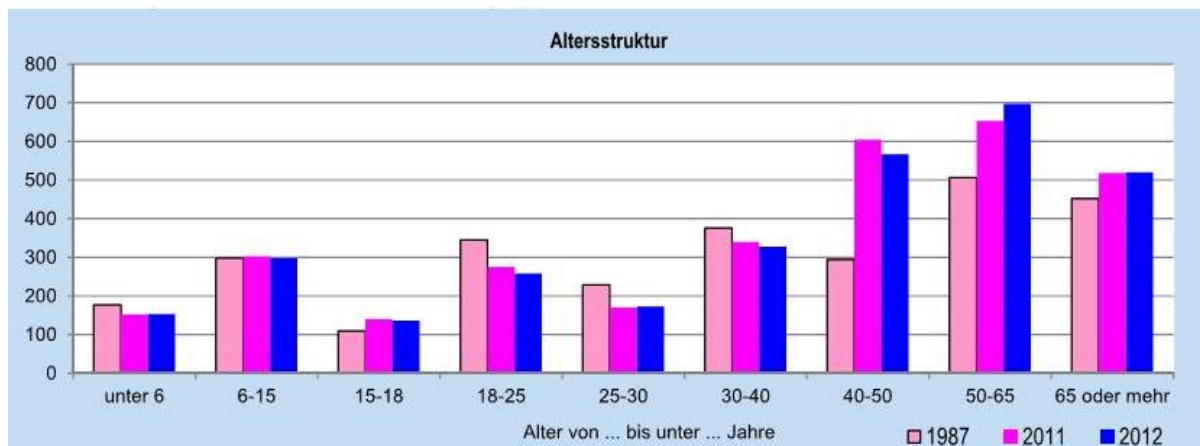
Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Prichsenstadt stellt sich wie folgt dar:



Bevölkerungsentwicklung 1987 - 2012; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

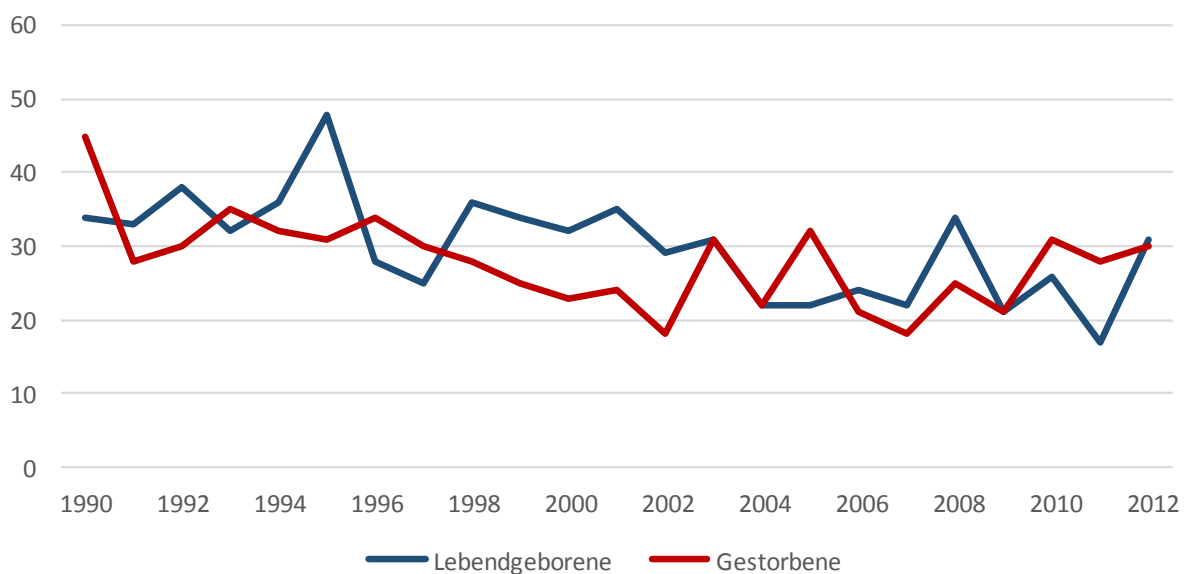
Die Einwohnerzahl der Stadt Prichsenstadt hat im Zeitraum von 1987 bis 2001 um über 400 Personen zugenommen und erreichte im Jahr 2006 mit 3.240 Einwohnern ihr Maximum. Seitdem ist eine Trendwende zu erkennen und die Bevölkerungszahl entwickelt sich rückläufig. Im Jahr 2012 lebten 3.129 Personen in Prichsenstadt.

### 3.4 Altersstruktur 1970, 1987 und 2010



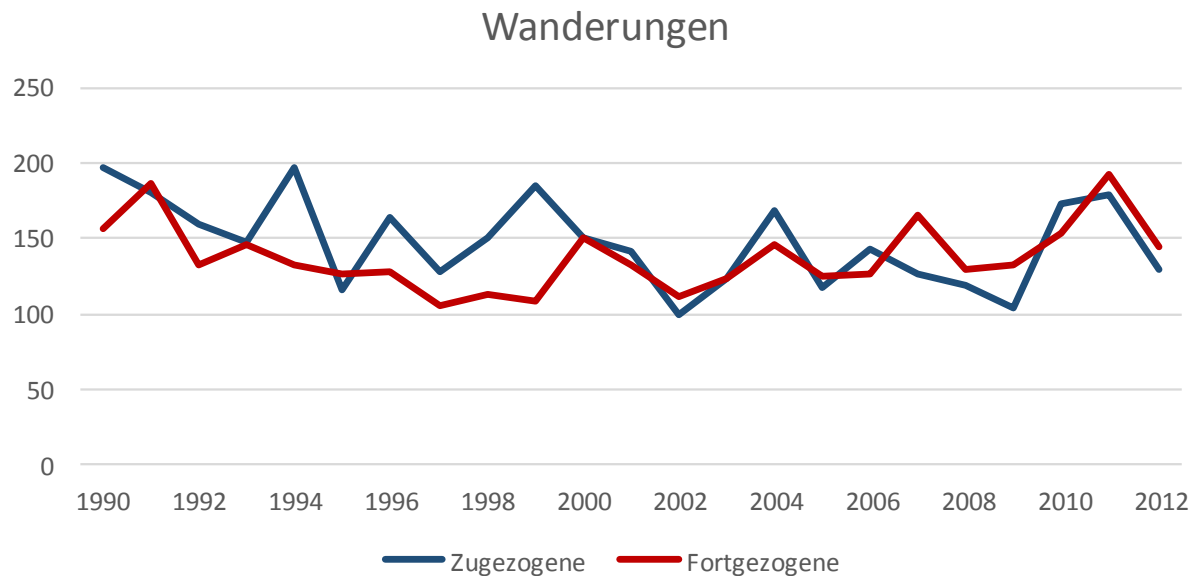
Altersstruktur der Stadt Prichsenstadt; Quelle: Statistik kommunal 2013

Hinsichtlich der Altersstruktur ist zu beobachten, dass vor allem die Anzahl der unter 6-Jährigen im Zeitraum von 1970 bis 2011 kontinuierlich abgenommen hat. Auch die Zahl der 6 bis 15-Jährigen hat sich gegenüber dem Jahr 1970 nahezu halbiert. In den Altersgruppen über 40 Jahren ist hingegen eine starke Zunahme der Personen zu verzeichnen.



Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2012; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Werden die Geburten und Sterbefälle im Zeitraum 1990 - 2012 betrachtet, so fällt auf, dass kein eindeutiger Trend zu beobachten ist. So überwog teils die Anzahl der Geburten und teils die Anzahl der Sterbefälle. Insgesamt wurden in dieser Zeit rund 50 Personen mehr geboren als starben.



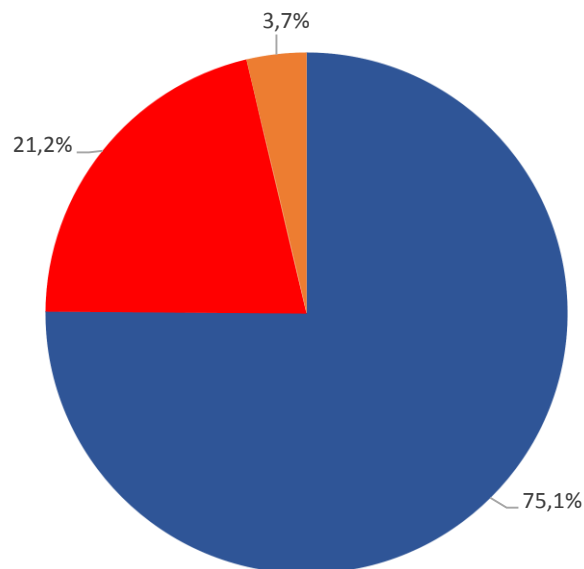
Wanderungen 1990 – 2012; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Auch bei den Wanderungsbewegungen ist kein eindeutiges Muster zu erkennen. Während in den 1990er Jahren die Zuwanderungen überwogen, mussten seit der Jahrtausendwende des Öfteren auch negative Wanderungssalden verbucht werden. Über den gesamten Zeitraum wanderten 231 Personen mehr zu als fort.

#### 4. Wohnstruktur

In der Stadt Prichsenstadt sind insgesamt 1.065 Wohngebäude vorhanden (Stand 2012), wobei über 75 % dieser Wohngebäude 1 Wohnung besitzen.

Dies zeigt die Dominanz der Einfamilienhäuser in der Gemeinde:

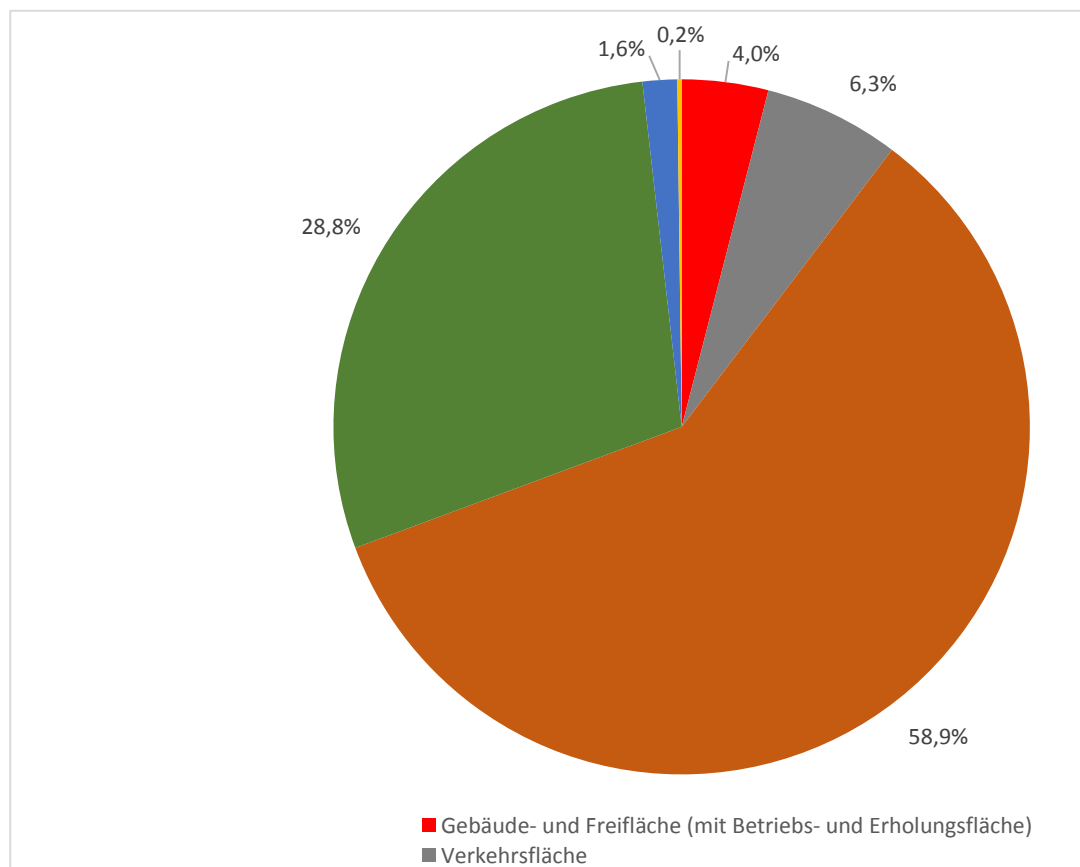


Anteil der Wohngebäude nach der Anzahl der Wohnungen; Quelle: Statistik kommunal 2013

Dementsprechend beträgt auch die durchschnittliche Wohnfläche 117 m<sup>2</sup> je Wohnung und die durchschnittliche Raumzahl 5,8 Räume je Wohnung.

## 5. Bodennutzung

Die Bodennutzung im Gemeindegebiet stellt sich wie folgt dar:



Bodennutzung 2012; Quelle: Statistik kommunal 2013

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Wasserversorgung

Die Anlagen der Fernwasserversorgung Franken sind durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Beidseitig der Fernleitungsachsen ist jeweils ein 3 m breiter Schutzstreifen festgelegt. In diesem dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Betrieb oder den Bestand der Fernleitungen gefährden können.

### 6.2 Abwasserentsorgung

Die in der Sitzung des Stadtrates am 28.11.2013 beschlossene Rücknahme der Bauflächen sowie die Ausweisung einer Gewerbefläche sind in Abstimmung mit der aktuellen Schmutzfrachtsimulation erfolgt.



### **6.3 Energieversorgung**

Die geplanten Bauflächen werden an bisher bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Diese sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung, Änderungsnummer 9 (GE Prichsenstadt Ost), befindet sich eine Gasleitung der Bayernwerk AG. Der Schutzzonenstreifen beträgt 1 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Weinanbauflächen Bimbach, Änderungsnummer 12, werden von einer 20-kV-Freileitung der ÜZ Lültsfeld überspannt (Fl.-Nr. 251 und 252). Bei Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen ist zu beachten, dass innerhalb des Schutzstreifens von beidseitig 7,5 m unterhalb der Freileitung keine hochwachsenden Bäume und Gehölze gepflanzt werden dürfen. Im ausgewachsenen Zustand dürfen die Bepflanzungen nicht näher als 0,5 m an die Leiterseile heranreichen. Bei besteigbaren Obstbäumen muss ein Mindestabstand von 2,5 m zwingend eingehalten werden.

## 7. Inhalte der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 7.1 Gewerbegebiet Altenschönbach

#### Bestand

Im Südosten des Stadtteils Altenschönbach ist laut 2. Änderung des Flächennutzungsplans ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieses ist bislang nicht bebaut.



### 3. Änderung (- 0,6 ha, Fl.-St. 282, 283)

Das Gewerbegebiet kann entfallen, da mit der 3. Änderung des FNP im Stadtteil Prichsenstadt eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird, die für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben aufgrund der besseren verkehrlichen Erschließung geeigneter ist und für weitere gewerbliche Flächen kein Bedarf besteht.



## 7.2 Gemischte Baufläche Bimbach

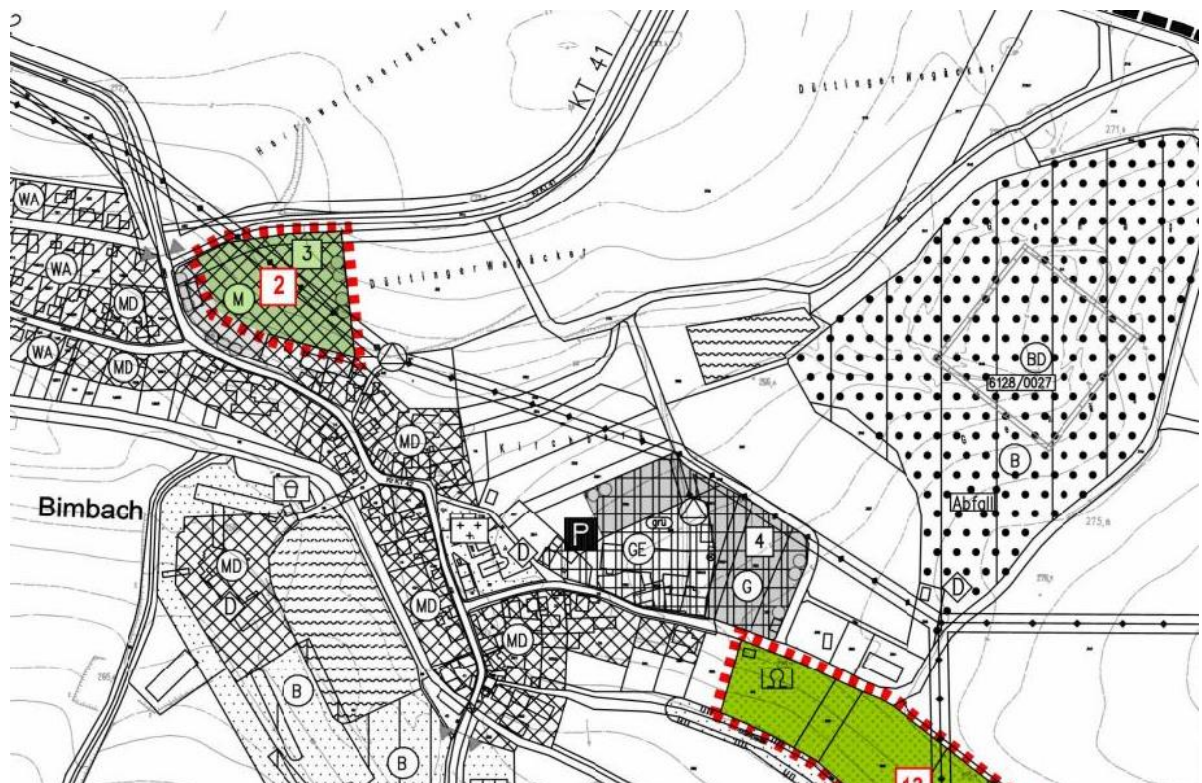
### Bestand

In Bimbach ist derzeit im Nordwesten eine Gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese ist jedoch frei von Bebauung.



### 3. Änderung (- 0,9 ha, Fl.-St. 221)

Aufgrund mangelnden Bedarfs entfällt diese Gemischte Baufläche. Somit wird eine weitere Versiegelung in diesem Bereich verhindert.



### 7.3 Baugebiet Altenberg (WA) Brünnau

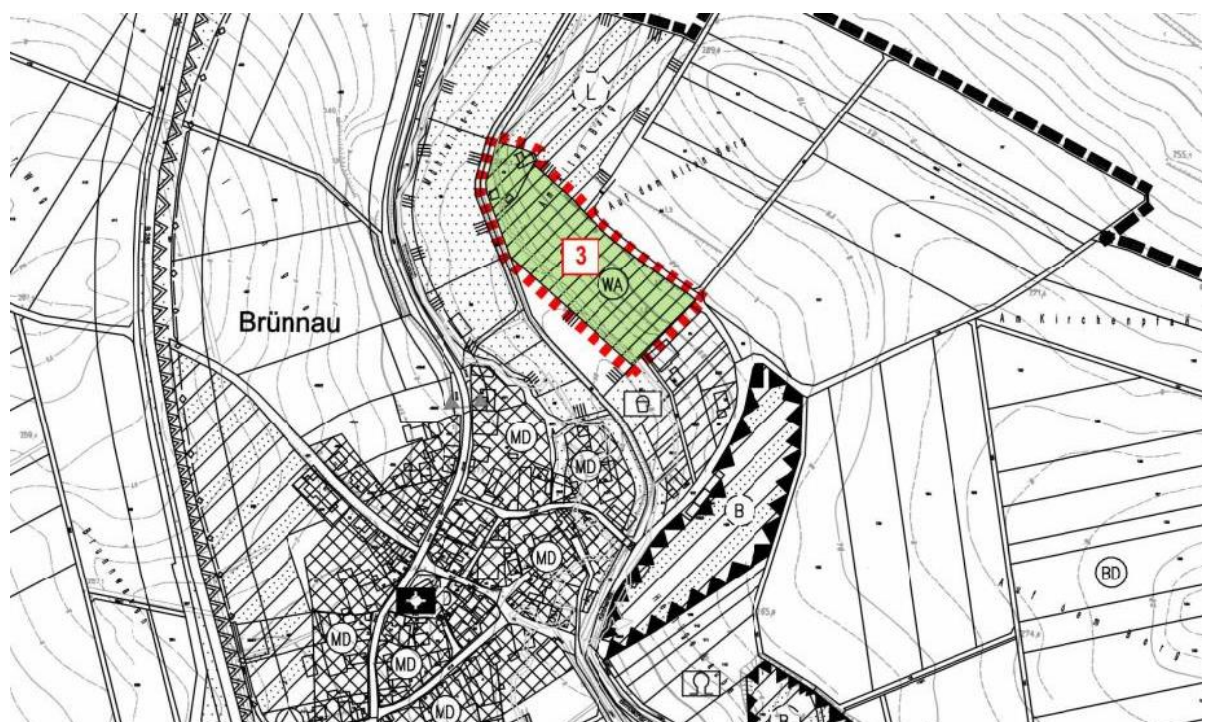
#### Bestand

Nördlich des Stadtteils Brünnau wurde bisher das Wohngebiet Altenberg ausgewiesen. Eine Bebauung fand hier bislang nicht statt.



#### 3. Änderung (- 1,2 ha, Fl.-St. 78, 79)

Da sich das geplante Gebiet an einem steilen Hang befindet und die Erschließung somit kostenintensiv ist, sollte in Zukunft auf andere Wohnbauflächen zurückgegriffen und von einer Bebauung an dieser Stelle abgesehen werden.



## 7.4 Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet Kirchschönbach

### Bestand

Die Fläche im Süden des Stadtteils Kirchschönbach ist derzeit teilweise als Allgemeines Wohngebiet und teils als Dorfgebiet ausgewiesen. Das Gebiet ist nur in geringem Maße bebaut.



### 3. Änderung (- 4,9 ha, Fl.-St. 392, 393, 393/1, 394, 395, 395/1, 395/2, 396, 397)

Aufgrund der in den letzten Jahren tendenziell rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wird der Bedarf nach weiterem Bauland in der Zukunft sinken. Sowohl das Dorfgebiet als auch das Allgemeine Wohngebiet entfallen bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.



## 7.5 Dorfgebiet Järkendorf

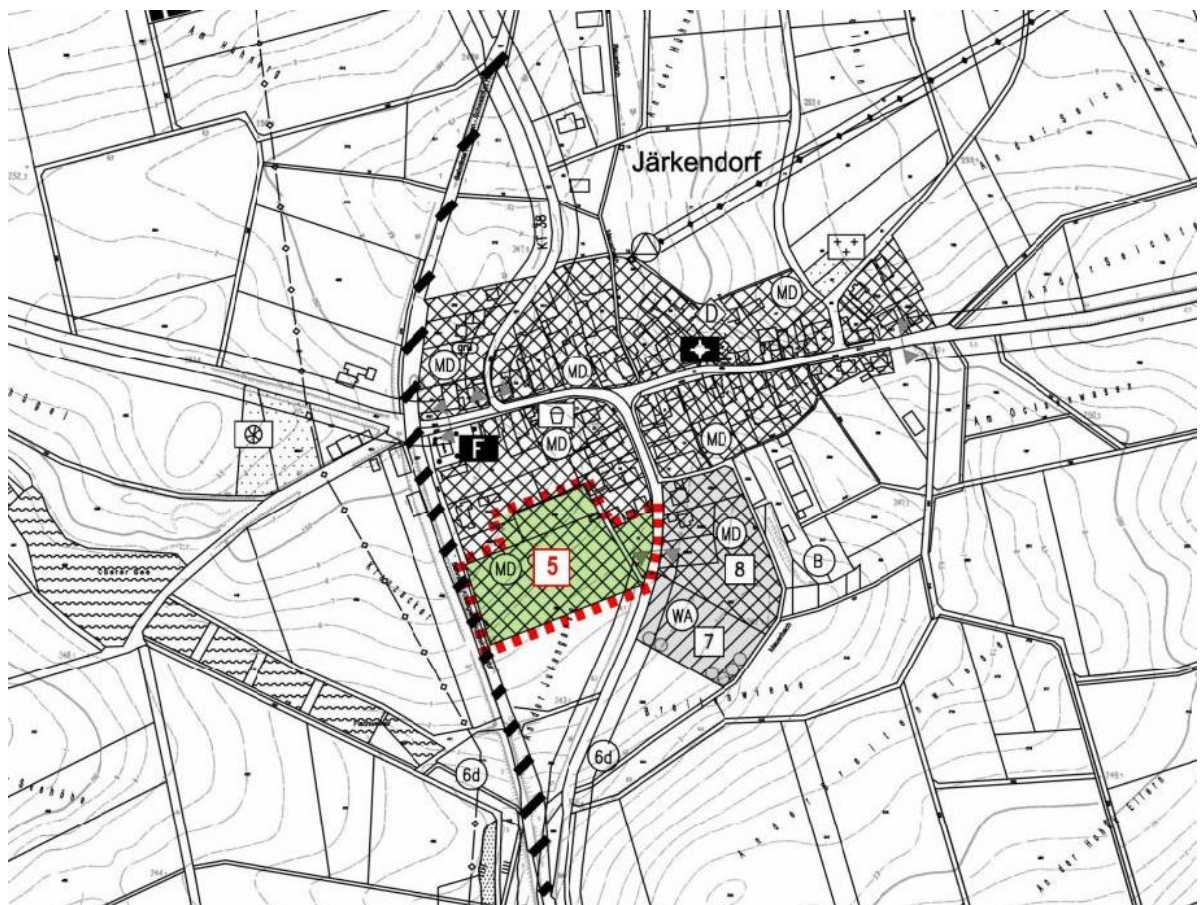
### Bestand

Die derzeit als Weide genutzte Fläche befindet sich am südlichen Ortseingang von Järkendorf zwischen der Ortsdurchfahrtsstraße und den Bahngleisen der Trasse Kitzingen - Schweinfurt.



### 3. Änderung (- 1,2 ha, Fl.-St. 264, 265)

Aufgrund ausreichender Dorfgebietsflächen im Ortsteil Järkendorf kann von der zukünftigen Bepflanzung der Fläche als Dorfgebiet abgesehen werden.



## 7.6 Südlicher Ortsrand Neudorf

### Bestand

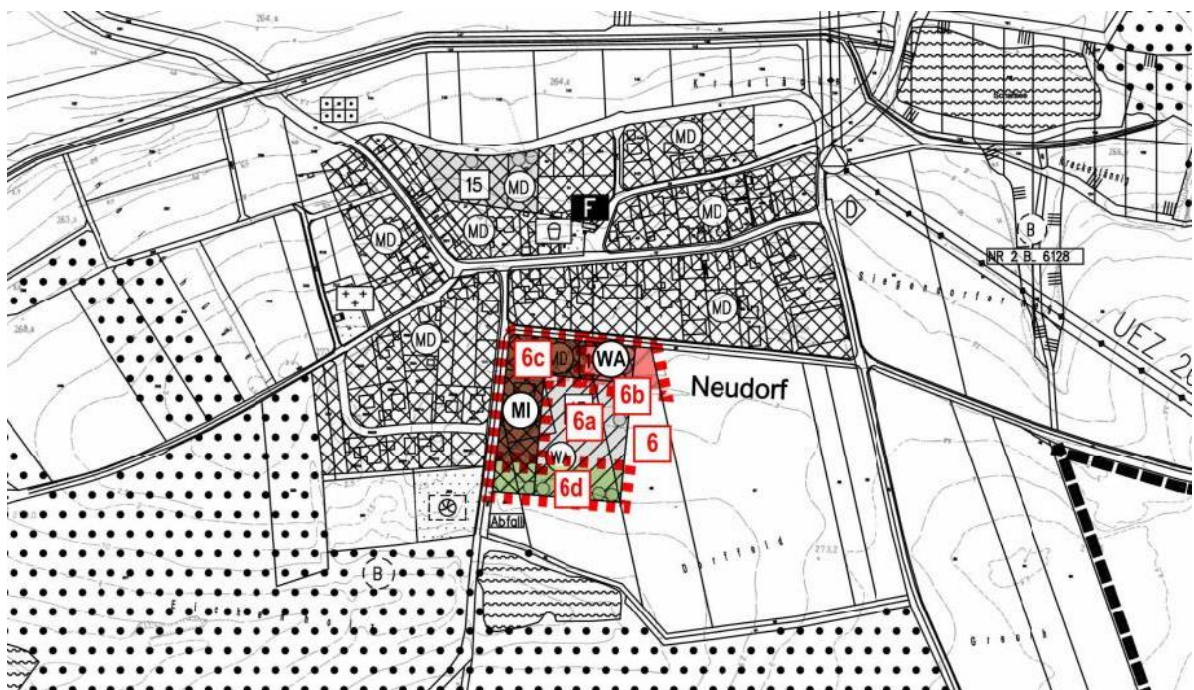
Die südliche Ortsabrandung von Neudorf bildet eine Fläche, die im Bebauungsplan Neudorf II zum einen Teil als Mischgebiet (MI) und zum anderen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist.



### 3. Änderung (Fl.-St. 54, 55, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 56, 56/1, 56/2, 56/3, 56/4)

Das Baugebiet Neudorf II wird künftig zuzüglich einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> (6a) ausgewiesen. Damit wird die einheitliche Abrundung des südlichen Ortsrandes erzielt.

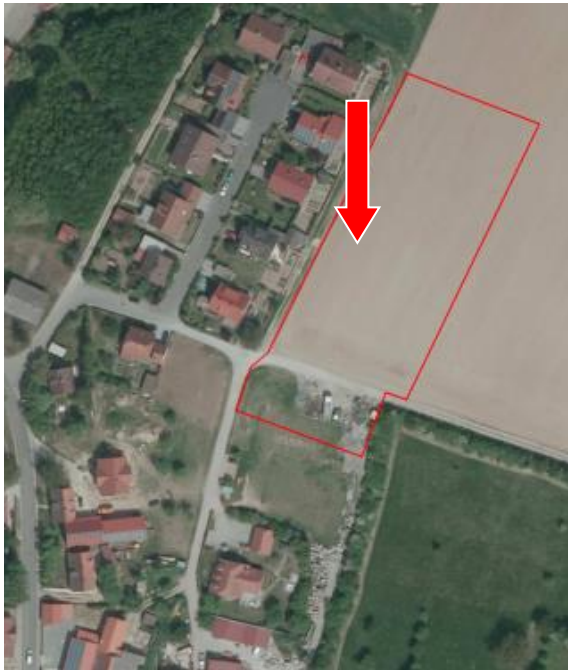
Hierzu ist gemäß des Bebauungsplanes Neudorf II in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Änderung einer Teilfläche (MD) in ein Allgemeines Wohngebiet (6b) sowie einer Teilfläche (MD) in ein Mischgebiet (6c) erforderlich. Die südliche Restfläche MD/WA entfällt (6d).



## 7.7 Allgemeines Wohngebiet und Gemischte Baufläche Neuses am Sand

### Bestand

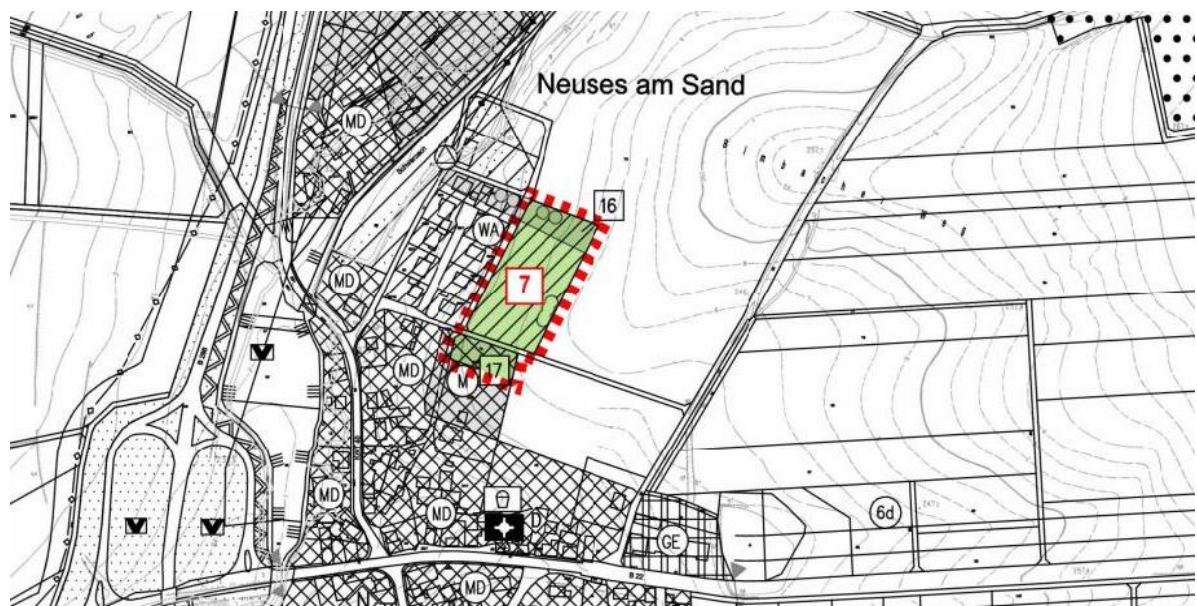
Im Nordosten des Stadtteils Neuses am Sand wurde in der Vergangenheit, anschließend an ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet, ein weiteres Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.



### 3. Änderung (- 0,7 ha, - 0,1 ha, Fl.-St. 24/3, 73/1)

Da derzeit kein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Neuses am Sand besteht, ist an dieser Stelle von einer weiteren Bebauung abzusehen. So könnte die Fläche unversiegelt bleiben. Eine Streichung der bisher beplanten Fläche erscheint daher sinnvoll.

Die Gemischte Baufläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite entfällt ebenfalls, um eine kostenintensive einseitige Erschließung zu vermeiden.

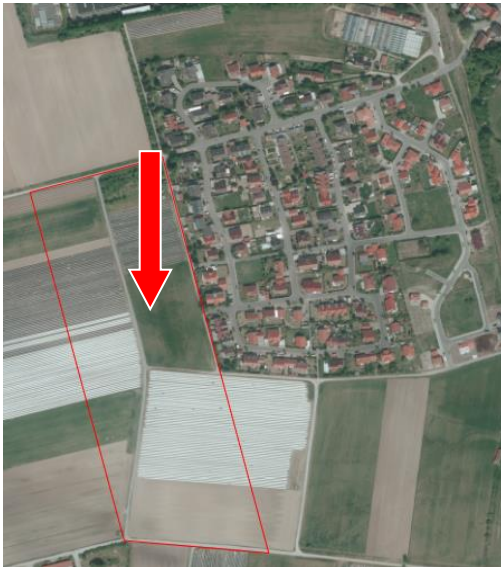




## 7.8 Allgemeines Wohngebiet Prichsenstadt

### Bestand

Südlich und westlich des Baugebietes Ziegelgärten ist momentan ein Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.



### 3. Änderung (- 6,9 ha, Fl.-St. 1098, 1099, 1099/1, 1100, 1101, 1102, 1102/1, 1098/1, 1108, 1108/2, 1109, 1110, 1111, 1112)

Angesichts der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung in Prichsenstadt erscheint das Gebiet südlich des Baugebietes Ziegelgärten für die weitere Bebauung als ausreichend. Die beplanten Flächen westlich und südwestlich des bereits bestehenden Wohngebiets können dagegen in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans von einer Beplanung ausgenommen werden.



## 7.9 Erweiterung Gewerbliche Baufläche Prichsenstadt-Ost

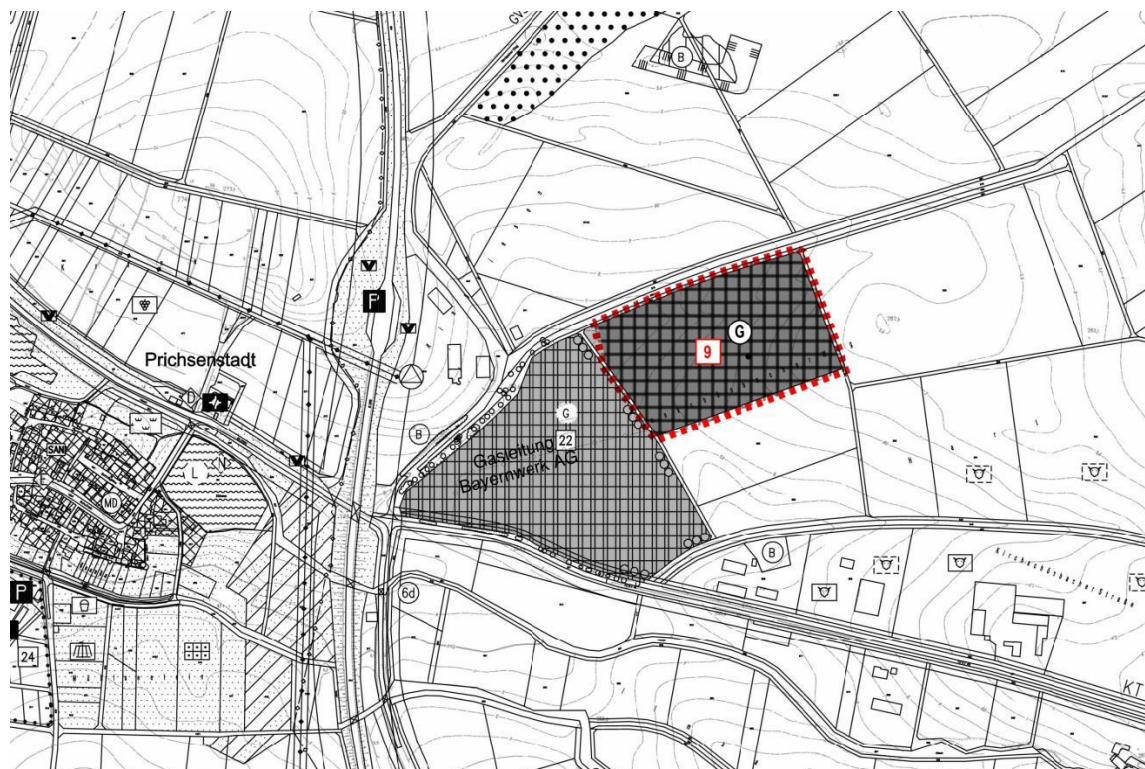
### Bestand

Östlich von Prichsenstadt wurden mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbliche Bauflächen im Umfang von ca. 5,69 ha ausgewiesen. Die Fläche östlich davon wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



### 3. Änderung (4,0 ha, Fl.-St. 930)

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung durch die B286 eignet sich die Fläche für Gewerbeansiedlungen. Da an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbliche Bauflächen gestrichen werden, erscheint eine Erweiterung der bisher ausgewiesenen Gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet Ost in östliche Richtung sinnvoll. Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist ein Immissionsgutachten im Hinblick auf die umliegende Bebauung im Außenbereich zu erstellen.



## 7.10 Allgemeines Wohngebiet Stadelschwarzach

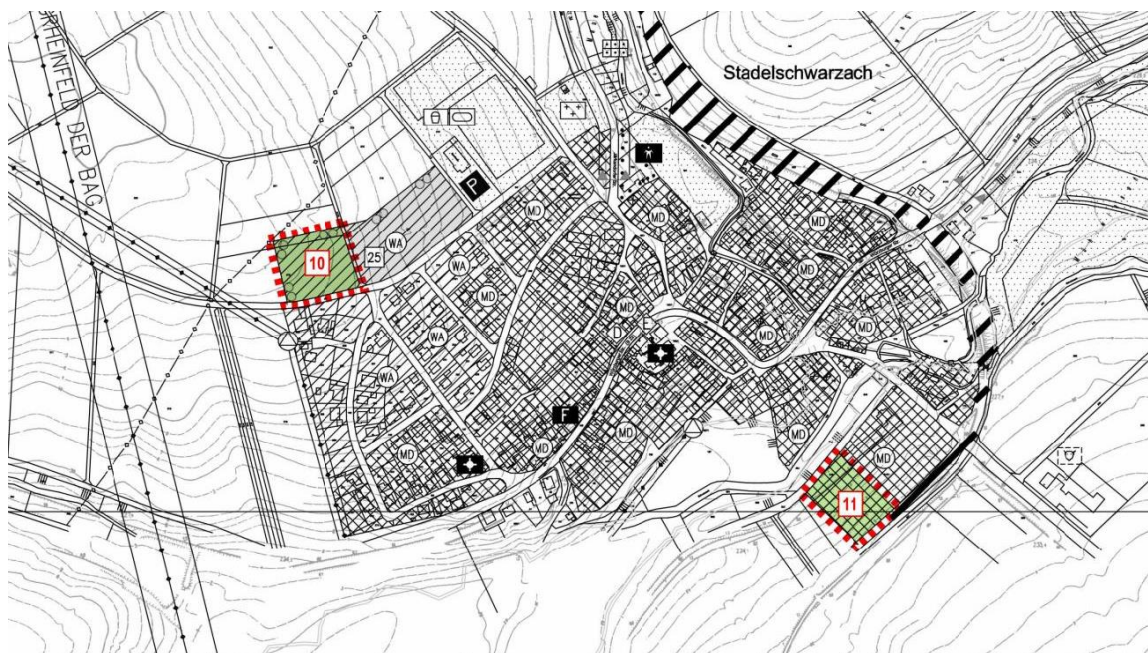
### Bestand

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Nordwesten des Stadtteils Stadelschwarzach ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Bislang erfolgte auf dieser Fläche jedoch keine Bebauung.



### 3. Änderung (- 0,7 ha, Fl.-St. 319, 320)

Die bislang überplante Fläche kann aufgrund der künftig stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungszahl flächenmäßig reduziert werden, so dass nur noch die Fläche westlich an den Sportplatz anschließend für eine Bebauung vorgesehen ist.



## 7.11 Dorfgebiet Stadelschwarzach

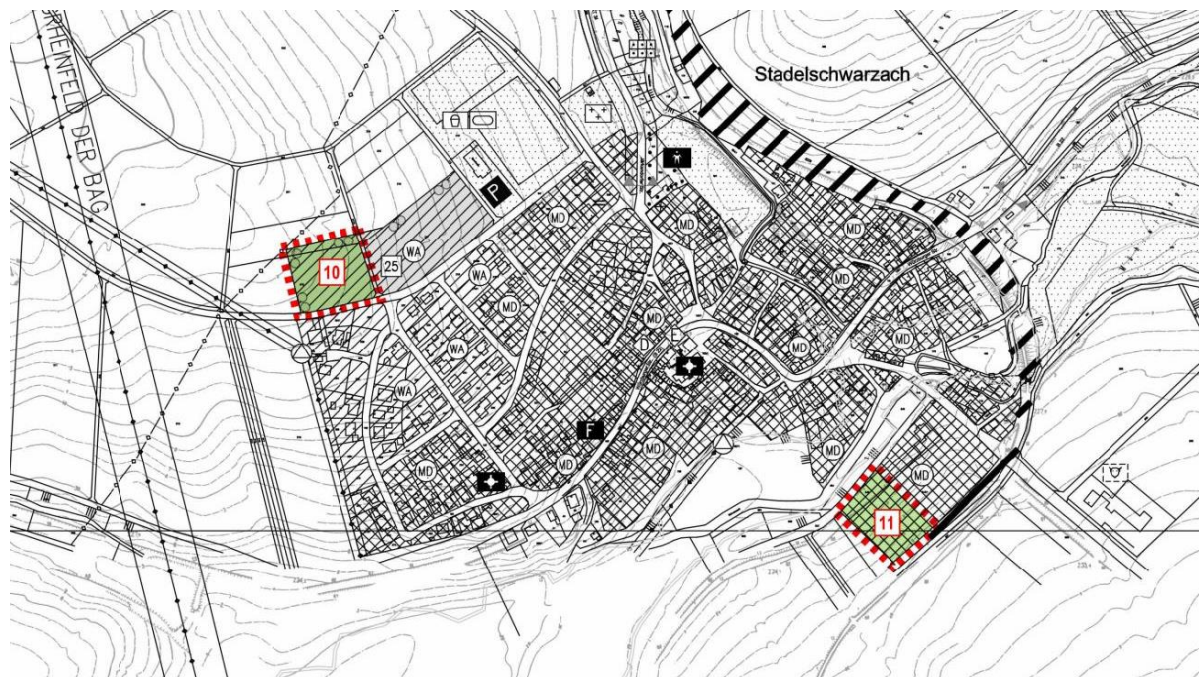
### Bestand

Die südöstliche Ortsabrandung des Ortsteils Stadelschwarzach ist als Dorfgebiet ausgewiesen.



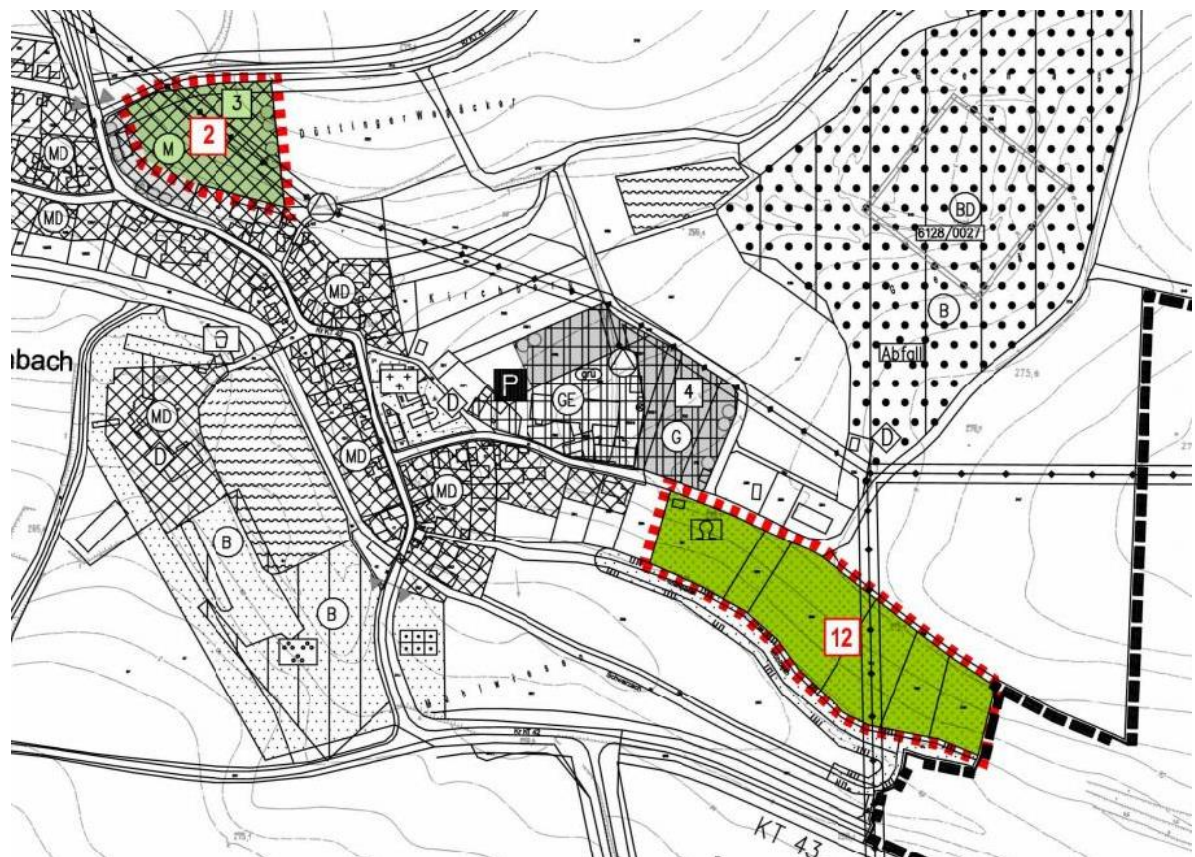
### 3. Änderung (- 0,6 ha, Fl.-St. 645/1, 646)

Das bisher überplante Gebiet übersteigt den künftig benötigten Bedarf an Dorfgebietsflächen. Die ausgewiesene Fläche wird daher mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans verkleinert.



### 7.12 Weinbauflächen Bimbach

Die Flurstücke Nr. 249, 250, 251, 252, 253 und 254 (2,3 ha) werden gemäß ihrer aktuellen Nutzung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Weinbauflächen dargestellt, gemäß dem Schreiben der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau vom 12.04.2011.



**8. Zusammenfassung der Inhalte der 3. Änderung**

Nr.	Bereich	Bauflächen gemäß BauNVO						Fläche f. Landwirtschaft
		G (§ 1 Abs. 1 Nr. 3)	GE (§ 1 Abs. 2 Nr. 8)	M (§ 1 Abs. 1 Nr. 2)	MD (§ 1 Abs. 2 Nr. 5)	MI (§ 1 Abs. 2 Nr. 6)	WA (§ 1 Abs. 2 Nr. 3)	
1	Gewerbegebiet Altschönbach		-0,6 ha					
2	Gemischte Baufläche Bimbach			-0,9 ha				
3	Baugebiet Altenberg (WA) Brünnau						-1,2 ha	
4	Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet Kirchschönbach						-4,9 ha	
5	Dorfgebiet Järkendorf				-1,2 ha			
6	Südlicher Ortsrand Neudorf							
6a	Allgemeines Wohngebiet WA						+/- 0 ha	
6b	Allgemeines Wohngebiet Neudorf II				-1,1 ha		1,9 ha	
6c	Mischgebiet Neudorf II				-4,3 ha	4,3 ha		
6d	Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet				-0,9 ha		-1,9 ha	
7	Allgemeines Wohngebiet und Gemischte Baufläche Neuses am Sand			-0,1 ha			-0,7 ha	
8	Allgemeines Wohngebiet Prichsenstadt						-6,9 ha	
9	Gewerbliche Baufläche Prichsenstadt Ost	4,0 ha						
10	Allgemeines Wohngebiet Stadelschwarz						-0,7 ha	
11	Dorfgebiet Stadel-schwarzach				-0,6 ha			
12	Weinbauflächen Bimbach							2,3 ha
Σ		4,0 ha	-0,6 ha	-1,0 ha	-8,1 ha	4,3 ha	-14,4 ha	2,3 ha

**9. Hinweise zur 3. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Prichsenstadt zur Berücksichtigung bei weiteren Planungen**

**9.1 Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 06.03.2014, Änderungsnummer 9**

Von den unmittelbar an die Erweiterung der Gewerbeflächen Prichsenstadt Ost angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit starken Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

**9.2 Landratsamt Kitzingen, Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 27.02.2014, Änderungsnummer 9**

Für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Prichsenstadt Ost ist die umliegende Bebauung im Außenbereich zu beachten. Mit dem Bebauungsplan ist anhand einer schalltechnischen Begutachtung darzulegen, ob eine lärmseitige Gliederung veranlasst ist und wie diese erfolgt.

**9.3 Unterfränkische Überlandzentrale eG, Stellungnahme vom 28.02.2014, Änderungsnummer 12**

Die Weinanbauflächen Bimbach werden von einer 20-kV-Freileitung der ÜZ Lültsfeld überspannt (Fl.-Nr. 251 und 252). Bei Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen ist zu beachten, dass innerhalb des Schutzstreifens von beidseitig 7,5 m unterhalb der Freileitung keine hochwachsenden Bäume und Gehölze gepflanzt werden dürfen. Im ausgewachsenen Zustand dürfen die Bepflanzungen nicht näher als 0,5 m an die Leiterseile heranreichen. Bei besteigbaren Obstbäumen muss ein Mindestabstand von 2,5 m zwingend eingehalten werden.

**9.4 Fernwasserversorgung Franken, Stellungnahme vom 04.02.2014**

Für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung wird zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung empfohlen. Es ist auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008 zu achten.

**AUFGESTELLT**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 21.05.2015



---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau