



MARKT WILLANZHEIM

(Landkreis Kitzingen)

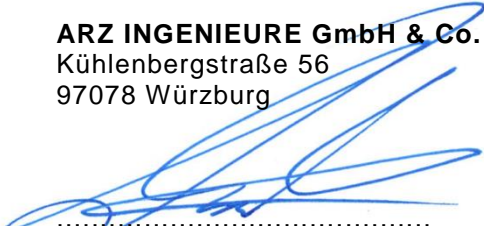
3. Änderung Flächennutzungsplan Markt Willanzheim

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 26. Oktober 2020
Geändert: 08. Februar 2021


.....
(Unterschrift)

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
Anlage: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan	2
A) Anlass und Zweck der Planung	3
B) Stand der Bauleitplanung	4
C) Bestandsanalyse	6
1. Lage im Raum	6
2. Demographie	7
3. Natur und Landschaft	9
4. Siedlungsstruktur	10
4.1 Allgemein	10
4.2 Infrastruktur	15
D) Planung	16
1. Ausgangsüberlegungen	16
2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	17
3. Siedlungsentwicklung	17
4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5. Neuausweisung	18
E) Durchführung des Verfahrens	20
1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	20
2. Aufstellungsbeschluss	20
3. frühzeitige Beteiligung	20
4. Auslegung	21
5. Feststellungsbeschluss	21
6. Genehmigungsvermerk	21
7. Bekanntmachung der Genehmigung	22
Anlagen:	
- Umweltbericht zum Bebauungsplan	
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
- Liste der Träger öffentlicher Belange	

A) Anlass und Zweck der Planung

Für den Markt Willanzheim besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan, dessen 2. Änderung im Jahr 2004 durchgeführt wurde.

In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes sind alle für die Entwicklung der Gemeinde maßgeblichen Prognosen und Nachweise im Rahmen einer Raum- und Strukturanalyse geführt worden. An den Zielsetzungen der damaligen Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Bebauungspläne müssen sich gemäß § 8 Abs. (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln.

Im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt der Markt Willanzheim ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO zu errichten. Hierzu ist die Umwidmung von Flächen, die derzeit als „Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO“ bzw. als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, erforderlich.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. (3) BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

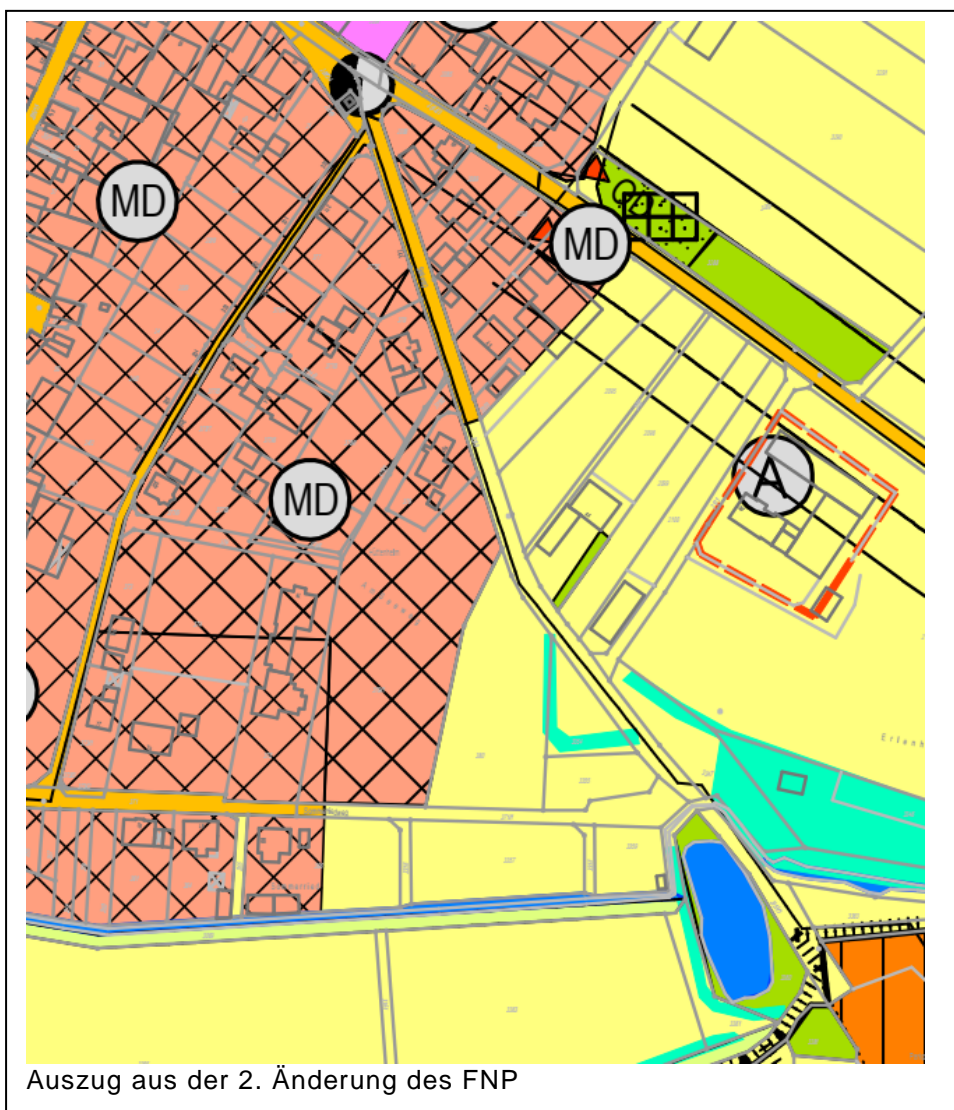
Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befasst sich im Wesentlichen mit der Ausweisung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO.

Die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur den relevanten Planausschnitt aus der gesamten Gemeinde.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die derzeit im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) und als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereiche im OT Hüttenheim einer neuen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zugeführt werden.

Für die Änderung der Teilflächen gibt es folgende Veranlassung:

Der Markt Willanzheim stellt eine typische Pendlergemeinde für das angrenzende Grundzentrum Iphofen sowie die Mittelzentren Kitzingen und Ochsenfurt und das Regionalzentrum Würzburg dar. Willanzheim mit seinen Ortsteilen definiert sich daher in weiten Teilen über die hohe Qualität als beliebter Wohnstandort. Ziel der Gemeinde ist es hierbei die hohe Lebensqualität ihrer Einwohner zu gewährleisten und stetig zu verbessern. Sie möchte jedoch auch Flächen zur Ansiedlung von neuen und für die Erweiterung von bereits vorhandenen Gewerbebetrieben bereitstellen.



B) Stand der Bauleitplanung

Die Markt Willanzheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der am 26.01.2001 von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde.

Seitdem wurde der Flächennutzungsplan durch die 1. und 2. Änderung fortgeschrieben.

Innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriff in die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen ist. Eine aktualisierte Gesamtdarstellung liegt mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in digitalisierter Form vor.

C) Bestandsanalyse

1. Lage im Raum

Der Markt Willanzheim mit seinen Ortsteilen

- Hüttenheim i.Bay.
- Markt Herrnsheim
- Willanzheim

liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Willanzheim liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Willanzheim liegt südlich des Grundzentrums Iphofen. Die Entfernung zum Mittelzentrum Kitzingen beträgt ca. 12 km, zum Mittelzentrum Ochsenfurt ca. 15 km. Zum Regionalzentrum Würzburg, dem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum Unterfrankens, beträgt die Entfernung ca. 30 km.

Der Markt Willanzheim verfügt nur eingeschränkt über Gewerbe bzw. Industrie, die lokal Arbeitsplätze bereitstellen. Ein großer Teil der Bevölkerung arbeitet daher außerhalb des Gemeindegebietes.

Der Ortsteil Hüttenheim stellt hierbei eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg, die Mittelzentren Kitzingen und Ochsenfurt sowie das Grundzentrum Iphofen dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Der Ortsteil Hüttenheim ist, bedingt durch seine Lage, ein beliebter Wohnstandort. Weiterhin liegt eine hohe landwirtschaftliche Nutzung vor. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend in den Mittelzentren Ochsenfurt und Kitzingen bzw. im Gewerbegebiet der Stadt Iphofen an.

2. Demographie

Bevölkerungsentwicklung in Willanzheim (2008 – 2017) gemäß „Statistik kommunal 2018“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Redaktionsschluss 31. Januar 2019).

2008	1.589 Einwohner
2009	1.602 Einwohner
2010	1.593 Einwohner
2011	1.601 Einwohner
2012	1.590 Einwohner
2013	1.570 Einwohner
2014	1.578 Einwohner
2015	1.598 Einwohner
2016	1.613 Einwohner (inkl. Asylbewerber)
2017	1.613 Einwohner (inkl. Asylbewerber)
2018	1.613 Einwohner (inkl. Asylbewerber, Angabe Gemeindeverwaltung)
2019	1.597 Einwohner (Angabe Gemeindeverwaltung)

Die Statistik zeigt, dass sich die Bevölkerungszahlen von 2008 bis 2017 – nach einem kurzen Rückgang – stabilisiert haben.

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wurde seit dem Jahr 2014 deutlich korrigiert.

Nach der amtlichen Statistik stieg die Einwohnerzahl von 1.570 (2013) auf 1.597 (2019). Sie liegt damit höher als die im Demographie-Spiegel für Bayern (Stand Mai 2011) für das Jahr 2018 vorausgesagten Varianten. Diese gingen für die Variante verminderter Zuzug von 1.580 Einwohnern bzw. für die natürliche Vorausberechnung von 1.570 Einwohner aus.

In der Stellungnahme der Regierung wird der Demographie-Spiegel bis 2031 zitiert. Hier ist zunächst ein Ansatz von 1.480 Einwohner für das Jahr 2031 aufgeführt, allerdings müssen die zugehörigen Hinweise Berücksichtigung finden, dass hier von Modellrechnungen gesprochen wird, die bestimmte Annahmen in die Zukunft fortschreiben.

Der Landkreis Kitzingen hat für alle Gemeinden eine kleinräumige Bevölkerungsprojektion mit der Datengrundlage 31.12.2019 der MODUS – Wirtschafts- und Sozialforschung GmbH vorlegt. Die dortigen Varianten kommen für das Jahr 2031 je nach Berechnungsparametern zu Einwohnerzahlen in unterschiedlichen Varianten von 1.583 (ungünstig Entwicklung) bzw. 1.628 (derzeitige Entwicklung) und 1.674 Einwohnern (günstige Entwicklung).

Auch für den Landkreis Kitzingen wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % prognostiziert (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth Dezember 2020).

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

Bayern:	2,2
Unterfranken:	2,3
Landkreis Kitzingen:	2,4

Somit ergibt sich ein Wohnraumbedarf für das Gebiet des Markt Willanzheim – anhängig von der angesetzten Variante gemäß der Untersuchung von MODUS – für bis zu 77 neue Mitbürger. Bei einer Haushaltsgröße von 2,4 werden somit ca. 32 neue Wohneinheiten benötigt.

Neben dem reinen Bedarf an Wohnbauland ergibt sich auch der Bedarf nach Flächen für gewerbliche Betriebe und landwirtschaftliche Betriebe, u.a. im Bereich des Weinbaus. Auch hierzu liegen dem Markt Willanzheim verschiedene Anfragen von ortsansässigen und ortsfremden Betrieben vor. So möchte sich insbesondere die bestehende Schreinerei erweitern.

Dieser Nachfrage versucht der Markt Willanzheim durch die Ausweisung eines Mischgebiets in der Ortslage Hüttenheim Rechnung zu tragen.

Es sollen 13 neue Baurechte für Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen. Dies ist für den Ortsteil Hüttenheim angemessen und zukunftsweisend. Die letzte Ausweisung eines Baugebietes erfolgte in Hüttenheim 2004.

Zum 26.10.2020 waren im OT Hüttenheim insgesamt 5 freie Bauplätze verfügbar, davon 4 in Privatbesitz. Diese sind mit Nebengebäuden bebaut oder anderweitig genutzt.

Es wird derzeit keine Reservierungsliste geführt, da aktuell noch keine realistischen Verkaufspreise kalkuliert werden können und beim Start der Verkäufe sowohl Einheimische als auch Neubürger gleiche Startchancen erhalten sollen.

Bei der Gemeindeverwaltung haben sich jedoch bereits ortsansässige junge Familien sowie ortsverbundene Bauwerber und Gewerbetreibende gemeldet.

3. Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von als Naturschutzgebiet kartierten Flächen, umfasst jedoch das im Randbereich gelegene Biotop 6327-0182-006 „Hecken am Müllerweg“. Gegenüber dem bislang gültigen Flächennutzungsplan werden neben Flächen die bereits als Dorfgebiet ausgewiesen sind auch bislang als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzte Flächen zukünftig als Mischgebiet festgesetzt.

Die hieraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie außerhalb des Geltungsbereiches – sofern erforderlich - mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Details können dem Umweltbericht sowie dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Sommerried II“ entnommen werden bzw. werden auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt.

Der Umweltbericht (Teil E) liegt als eigenständiges Dokument des Planungsbüros Struchholz, Veitshöchheim zum Bebauungsplan vor. Alle weiteren Informationen und Ausführungen sind in diesem Dokument wiedergegeben.

4. Siedlungsstruktur

4.1 Allgemein

Die Siedlungsstruktur wird durch die 3. Änderung insoweit beeinflusst, als anstelle der bislang vorgesehenen Flächen für ein Dorfgebiet nunmehr ein Mischgebiet ausgewiesen wird.

Der Ortsteil Hüttenheim befindet sich, wie der gesamte Markt Willanzheim, raumordnerisch im „Allgemeinen Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Hier soll insbesondere die Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Die Lage im Weinparadies Franken mit seiner gastronomischen und touristischen Infrastruktur zeichnet den Weinort Hüttenheim besonders aus.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) soll der ländliche Bereich der Region weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Die Neuansiedlung von entsprechenden MI-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen in dem Ortsteil aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Fehlende Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten sind jedoch ein Grund dafür, dass Betriebe abwandern und sich in großen und zentral gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten ansiedeln. Dies führt in Folge zur Abwanderung junger Menschen und den damit einhergehenden demografischen Konflikten.

Dem Verlust von Betrieben im Ortsteil Hüttenheim und im gesamten Gemeindegebiet möchte der Markt Willanzheim mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebiets entgegenwirken.

Das Erfordernis eines Leerstands- und Flächenmanagements hat der Markt Willanzheim als Mitglied der Interkommunale Allianz Südöstlicher Landkreis Kitzingen bereits erkannt. Dies wurde auch im integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (2015) beschrieben.

Als wesentliche Ziele wird sowohl die Ermittlung und Bewertung von Leerstands- und Flächenpotenzialen (z. B. unbebaute Baugrundstücke, Baulücken, Leerstand in Siedlungsgebieten und Ortskernen) als auch die Wiederbelebung von Leerstand erkannt. Das ILEK erkennt aber auch den Handlungsbedarf, der u. a. durch die Abnahme der Zahl von Kindern und Jugendlichen sowie die Abnahme der Zahl junger, erwachsener Menschen durch selektive Abwanderung sowie eine Zunahme der Zahl von Senioren entsteht. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch die Schaffung von Wohnraum für junge Menschen und die Ausweisung von Bauplätzen für junge Familien empfohlen. Hierbei darf die Innenentwicklung selbstverständlich nicht vernachlässigt werden.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung von Altorten wurden vom Markt Willanzheim Untersuchungen in den Ortsteilen durchgeführt. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurden auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass in Hüttenheim aktuell lediglich 5 Anwesen leer stehen, wobei einige baufällig sind.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ hat sich der Markt Willanzheim mit großem Engagement verschrieben. Dieses wird auch noch einmal in der in der Anlage beigefügten Stellungnahme der ILE Südost 7/22 dokumentiert. Bereits mehrfach und unter großem Einsatz des Marktgemeinderates wurden Eigentümer von Leerständen schriftlich und auch wiederholt persönlich nach Verkaufsinteresse befragt.

Es gelang dadurch erfreulicherweise auch, dass ein privater Bauplatz verkauft werden konnte. Dieser Erfolg steht allerdings in keinem Verhältnis zur Nachfrage.

Leerstehende Häuser im Altortbereich, die zu einem angemessenen Preis angeboten werden, werden innerhalb kürzester Zeit an Privatpersonen verkauft. Die bestehenden Leerstände sind darauf zurückzuführen, dass bei einem veranschlagten, nicht marktgerechten Kaufpreis keine Kaufinteressenten vorhanden sind, oder kein Verkaufswille des Eigentümers besteht. Oft sind die Gebäude nicht mehr bewohnbar.

Alle Leerstände wurden mehrfach angefragt und stehen derzeit nicht zum Verkauf. Zudem wurden Anstrengungen unternommen, um möglicherweise in Altortnähe Bauland akquirieren zu können.

- Es wurde bereits im November 2018 eine spezielle Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB erlassen, um den Grundstücksverkehr von ca. 70 Parzellen zu steuern, die entweder überplant sind oder für die gemeindliche Absichten vorliegen.

Dadurch konnten landwirtschaftliche Grundstücke, die an die Wohnbebauung anschließen, erworben werden. Im Innenort fand noch kein gemeindlicher Kauf statt, bei dem sich Wohnbebauung realisieren lässt.

- Aufstellungsbeschlüsse zu Bebauungsplänen mit Veränderungssperre über zwei leerstehende Hofstellen im Ortsteil Willanzheim, die zum Verkauf stehen, wurden diese Planungsinstrumente zusätzlich zum Vorkaufsrecht gelegt. Die Verkaufsverhandlungen sind einmal zurückgestellt, einmal andauernd.

Pauschale Aussagen zur Anzahl der Leerstände geben daher nur ein unzureichendes Bild der umfangreichen Bemühungen der Gemeinde wieder.

Von Seiten des Gesetzgebers steht der Kommune allerdings nur ein eingeschränktes Instrumentenportfolio zur Verfügung, um rechtlich agieren zu können.

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vom 07.02.2018 wurde unter Zeile 5123 ff vereinbart, durch Einführung einer Grundsteuer C für Gemeinden die Möglichkeiten zur Verfügbarmachung von Grundstücken für die Wohnnutzung zu verbessern. Im Regierungsentwurf für ein Bayerisches Grundsteuergesetz, Stand 06.12.2020, ist jedoch keine Ermächtigung für eine Grundsteuer C vorhanden.

Im ILEK ist die selektive Abwanderung jüngerer Menschen als Schwäche formuliert. Dem gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken. So sollen Familien mit Kindern durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden.

Dies lässt sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Gewerbetreibende und Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können, um ortsnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen.

Positive Erfahrungen aus anderen Gemeinden der Kommunalen Allianz haben gezeigt, dass eine hohe Nachfrage auch in den kleinen Ortsteilen besteht und entsprechende Parzellen kurzfristig veräußert werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der kleinen Gemeinden und ihrer Ortsteile und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raums. Weiterhin konnte als positiver Nebeneffekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Der Markt Willanzheim stärkt kontinuierlich seine Infrastruktur. Die Grundschule im Ortsteil Willanzheim ist generalsaniert, erweitert und technisch auf dem allerneuesten Stand. In Hüttenheim steht der Neubau des Kindergartens mit Dorfgemeinschaftshaus vor der Fertigstellung. Im Ortsteil Markt Herrnsheim wird das Dorfgemeinschaftshaus Marktschänke, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet, mit Mitteln aus der Förderinitiative „Innen statt Außen“ barrierefrei umgebaut. Zudem besteht ein reges Vereinsleben, das von der Gemeinde nach Kräften unterstützt wird. Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Marktgemeinde und viele junge Familien bleiben vor Ort.

Die erwogene Ortsteilbetrachtung entspricht nicht der Lebenswirklichkeit in den drei Ortsteilen der Marktgemeinde. Bauwerber entscheiden sich sehr bewusst für einen bestimmten Ortsteil, da hier familiäre oder private Verbindungen vorhanden sind. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das sehr aktive Vereinsleben sehr gut. Ein Bauplatzangebot in einer Nachbargemeinde kommt für die meisten Bauwerber nicht in Frage. Die Entscheidung des Bauplatzes wird in Verbindung mit der Ortsstruktur getroffen und kaum durch andere Dinge beeinflusst

Einen alternativen Standort für eine städtebauliche Erweiterung im Ortsteil Hüttenheim stellt ein nördlich der Ortslage gelegenes Areal dar, das im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaugebiet ausgewiesen ist. Hier sind allerdings erheblich aufwändigere Erschließungsmaßnahmen nötig.

Zudem ist dieser Standort städtebaulich weniger gut integriert als das Projektareal Sommerried II, da hier bereits bestehende Besiedlung in das Gesamtkonzept eingebunden werden kann.

Die gefundene Lösung verdient auch den Vorrang vor der Erschließung der Wohngebietsflächen am nordöstlichen Ortsrand, da diese aufgrund der erhöhten topografischen Lage fernsichtig auf das Ortsbild wirkt.

Das Areal ist im Westen und Norden bereits durch bestehende Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstiger als im Norden von Hüttenheim. Arbeitsplätze können dezentral erhalten werden:

Die Erschließung kann kleinräumig an die Staatsstraße St 2418 erfolgen.

Für Familien mit Kindern stellt die ruhige Lage auf dem Land einen besonderen Wohnwert dar.

Im Ergebnis bietet das Gebiet Sommerried II, das im Flächennutzungsplan teilweise bereits als Dorfgebiet dargestellt ist und mit der 4. Änderung im Randbereich erweitert wird, die meisten Vorteile für eine Ausweisung als Mischgebiet. Durch die Überplanung wird eine Ortsabrundung auf Flächen vorgenommen, die im bebaubaren Bereich bereits im kommunalen Eigentum stehen. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfindet.

Der Standort stellt hierbei eine tatsächliche Ortsabrundung unter Einbeziehung bestehender Gebäude und gewerblicher Nutzungen dar. Die Einbindung der neuen Gebäude in das Ortsbild und die Landschaft wird durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung sichergestellt.

Somit sind die Flächen grundsätzlich für eine Überplanung als Mischgebiet bestens geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für Gewerbebetriebe und Bauland wird nur in dem Umfang Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Der Markt Willanzheim ist im Besitz der Grundstücke im Plangebiet in Hüttenheim und wird diese direkt vermarkten.

Der Markt Willanzheim beabsichtigt, bei Erwerb eines Grundstücks die Eigentümer zur Bebauung des Grundstücks zu verpflichten. Der Bau soll in einem Zeitraum von drei Jahren ab Rechtskraft des Kaufvertrages fertiggestellt werden. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

Abschließend ist festzustellen, dass ein begründeter und objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Einen konkreten und unauflösbaren Konflikt zu dem neuen Ziel der Raumordnung der Vermeidung der Zersiedlung und des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG neu ist nicht zu erkennen. Es erfolgt keine „Vorratserschließung“ und der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – zur dem sich die Gemeinde Willanzheim mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2018 verpflichtet hat - wird nicht beeinträchtigt.

4.2 Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Süden durch eine bestehende Ortsstraße bzw. die bestehende Bebauung begrenzt. Westlich grenzt ebenfalls die geschlossene Bebauung der Ortslage an. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Staatsstraße St 2418 an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen, ein Aussiedlerhof sowie das Firmengelände der Firma Knauf an.

Das Plangebiet ist somit über bestehende Ortsstraßen sowie die Staatsstraße 2418 erschlossen.

Würzburg, das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, liegt ca. 30 km nordöstlich vom Ortsteil Hüttenheim i.Bay. und ist über die Bundesstraße B 8 gut erreichbar.

Hüttenheim i.Bay. ist an das Trinkwassernetz der Fernwasserversorgung Franken (FWF) mit Sitz in Uffenheim angeschlossen. Das Plangebiet wird in das bestehende Ortsnetz eingebunden. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Die Markt Willanzheim betreibt für jeden seiner drei Ortsteile eine eigene Kläranlage. Das Plangebiet kann an die Kläranlage in Hüttenheim angeschlossen wird.

Die Müllabfuhr in allen Gemeindeteilen erfolgt über den Landkreis Kitzingen.

D) Planung

1. Ausgangsüberlegungen

Die in der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umgewidmeten Flächen für ein Mischgebiet waren bisher überwiegend als Dorfgebiet bzw. als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch die im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes geführte Aufstellung des Bebauungsplans „Sommerried II“ ist es erforderlich, den rechtskräftigen Stand der Flächennutzungsplanung anzupassen.

Dabei werden die wesentlichen Grundzüge des derzeit gültigen Flächennutzungsplans weiterhin beibehalten.

Ziel der Gemeinde ist es die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren und auch die Möglichkeit zu bieten, dass junge Familien am Ort bleiben bzw. neue Familien sich ansiedeln. Gleiches gilt auch für Gewerbetreibende. Auch hier möchte der Markt Willanzheim ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit zur Modernisierung und Vergrößerung bieten, sowie neuen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan zum Großteil als Dorfgebiet dargestellt. Darüber hinaus haben sich innerhalb des Plangebiets bereits verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Durch die geplante Bebauung wird die entstandene „Lücke“ geschlossen und eine Ortsabrundung herbeigeführt.

Die „Schallschutzimmissionsprognose Anlagenlärm“, die im Vorgriff auf das Bauleitverfahren erarbeitet wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Beurteilungspegel für ein Mischgebiet sowohl tags als auch nachts nicht überschritten werden.

2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Markt Willanzheim gehört entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und der Teilfortschreibung 2018 zum Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Das LEP sowie der Regionalplan 2 der Region Würzburg legen die raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze fest.

Im Rahmen der raumstrukturellen Entwicklung soll auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen und die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs als attraktive Alternative zum Individualverkehr angestrebt werden.

3. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung des Marktes Willanzheim ist von der Änderung im Flächennutzungsplan insofern betroffen, als der Abwanderung von jungen Familien und örtlichen Betrieben entgegengewirkt wird.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Im Plangebiet bzw. auf externen Flächen sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

Weitere Details können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sommerried II“ entnommen werden.

5. Neuausweisung

Die Erschließung „Sommerried II“, grenzt an ein bestehendes Dorfgebiet sowie Flächen für die Landwirtschaft an. In einiger Entfernung bestehen Aussiedlerhöfe sowie ein Gelände der Firma Knauf.

Der geplante Erschließungsabschnitt wird als Mischgebiet ausgewiesen und umfasst folgende Flurstücke auf der Gemarkung Hüttenheim i.Bay.:

Flurstücke	Flurstück teilweise
2095, 2097, 2098, 366/1, 371/1, 375, 378, 378/1, 378/2, 379, 379/1, 379/2, 380, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359	3353, 376, 2091

Durch die Ausweisung der Fläche wird der Ortsrand abgerundet, durch die entsprechende bauliche Gestaltung und eine ausreichende Eingrünung soll die mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert werden.

Erweiterungsfläche	Mischgebiet	Gesamtgröße:	MI 2,94 ha
Flur-Nr.:	2095, 2097, 2098, 366/1, 371/1, 375, 378, 378/1, 378/2, 379, 379/1, 379/2, 380, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3353, 376, 2091		
Aktuelle Nutzung:	Bauland, Wiesen- und Grünlandflächen		
Angrenzende Nutzungen:	Dorfgebiet, Staatsstraße St 2418, Landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen		
Bisherige Ausweisung im FNP: Vorgeschlagene neue Ausweisung:	Dorfgebiet, Flächen für die Landwirtschaft Mischgebiet		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	20 (davon 6 bereits bebaut)		

<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>	<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>	
Mischgebiet, Schutzgrad Immissionsschutz: Mischgebiet Erschließung unproblematisch	Siedlungsnaher Freiräume, landwirtschaftliche genutzte Flächen Wohn- und Gewerbenutzung	
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>	<u>Ausgleich:</u>	
Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes		Art: Regenwasserbewirtschaftung, artenreiches Grünland mit Gehölzpflanzung, Nutzungsextensivierung, Erhalt und teilweise Aufwertung von best. Gehölzbeständen

E) Durchführung des Verfahrens

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 26.10.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss vom 26.10.2020 wurde durch Aushang und im amtlichen Mitteilungsblatt des Marktes Willanzheim in der Ausgabe 22/2020 öffentlich bekannt gemacht.

3. frühzeitige Beteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund lag die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 16. November 2020 bis 18. Dezember 2020 bei der Verwaltungsgemeinschaft Iphofen, Bauamt, Marktplatz 26, 97346 Iphofen, Montag bis Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und am Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form mit Hinweis auf die auf der Homepage veröffentlichten Unterlagen.

4. Auslegung

Plan und Begründung der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.02.2021 lagen während der Sprechzeiten in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Iphofen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Parallel zur Auslegung erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in schriftlicher Form mit Hinweis auf die auf der Homepage veröffentlichten Unterlagen.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen werden vom Marktgemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

5. Feststellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 21.04.2021 die 3. Änderung des Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt.

6. Genehmigungsvermerk

Das Landratsamt Kitzingen hat mit Bescheid vom 18.05.2021, AZ 61-6024-BL-41-2020 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 26.10.2020/08.02.2021 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 04.06.2021 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Markt Willanzheim, den 07.06.2021

.....
Ingrid Reifenscheid-Eckert, 1. Bürgermeisterin