

# Begründung zum Flächennutzungsplan

---

**Markt**

**Schwarzach am Main**



## 08. Änderung des Flächennutzungsplan

**(Sonderbaufläche im Ortsteil Schwarzenau)**

### Flächennutzungsplanänderung

Aufstellung: 11.02.2025  
Vorentwurf: 11.02.2025  
Entwurf: DD.MM.2025  
**Fassung:** DD.MM.2025

---

Entwurfsverfasser:

**WI** Weimann  
Ingenieure

Weimann Ingenieure GbR  
Am Bach 1  
97337 Dettelbach

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	4
1.2 Stand der Flächennutzungsplanung .....	4
1.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan der Region (RP).....	4
<b>2 Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>7</b>
<b>3 Ziel und Inhalt der Änderung.....</b>	<b>8</b>
<b>4 Lage, Umgriff und derzeitige Nutzung des Plangebiets .....</b>	<b>9</b>
4.1 Lage .....	9
4.2 Planungsumgriff und Nutzung des Plangebiets .....	11
<b>5 Immissionsschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>6 Maßnahmen der Erschließung.....</b>	<b>14</b>
6.1 Verkehr .....	14
6.2 Abwasserableitung .....	14
6.3 Energieversorgung .....	15
6.4 Fernmeldeversorgung und Breitbandverkabelung .....	15
6.5 Gasversorgung .....	15
<b>7 Natur und Landschaft.....</b>	<b>16</b>
7.1 Umweltbericht / Umweltprüfung .....	16
7.2 Grünordnung.....	16
7.3 Artenschutzprüfung.....	16
7.4 Eingriffsregelung .....	16
<b>8 Planungsrelevante Belange .....</b>	<b>17</b>
8.1 Denkmalpflege .....	17
8.2 Belange der Geologie .....	17
8.3 Kampfmittelverdachtsfälle.....	17

8.4 Brandschutz .....	17
8.5 Landwirtschaft .....	18
8.6 Brandschutz .....	18
<b>9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>18</b>

**Anhänge:**

Anhang 1: Umweltbericht

## **1 Grundlagen**

### *1.1 Rechtsgrundlagen*

- Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### *1.2 Stand der Flächennutzungsplanung*

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes vom 08.05.2023 (07. Änderung) bildet die Grundlage für die vorliegende 08. Änderung.

Die 08. Änderung ist notwendig um den vorbereitenden Bauleitplan für den Bebauungsplan „Reitanlage Schwarzenau Süd“ zu schaffen.

Der Geltungsbereich ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Biotop bzw. landschaftsbestimmende Gehölzgruppe dargestellt

### *1.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan der Region (RP)*

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Der Markt Schwarzach am Main liegt im Landkreis Kitzingen, der laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand vom 01.06.2025 als „Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen ist (LEP, Anhang 2). Schwarzach am Main liegt am Rande der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung von Volkach Richtung Kitzingen.

Für den Markt Schwarzach am Main gilt der Regionalplan Region Würzburg (2) in der Fassung vom 01.12.1985 mit den jeweiligen Änderungen. Der Markt ist als Grundzentrum ausgewiesen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Mittelzentren Kitzingen und Volkach.

Das Plangebiet grenzt an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an. Der Regionalplan enthält keine weiteren Darstellungen im Geltungsbereich.

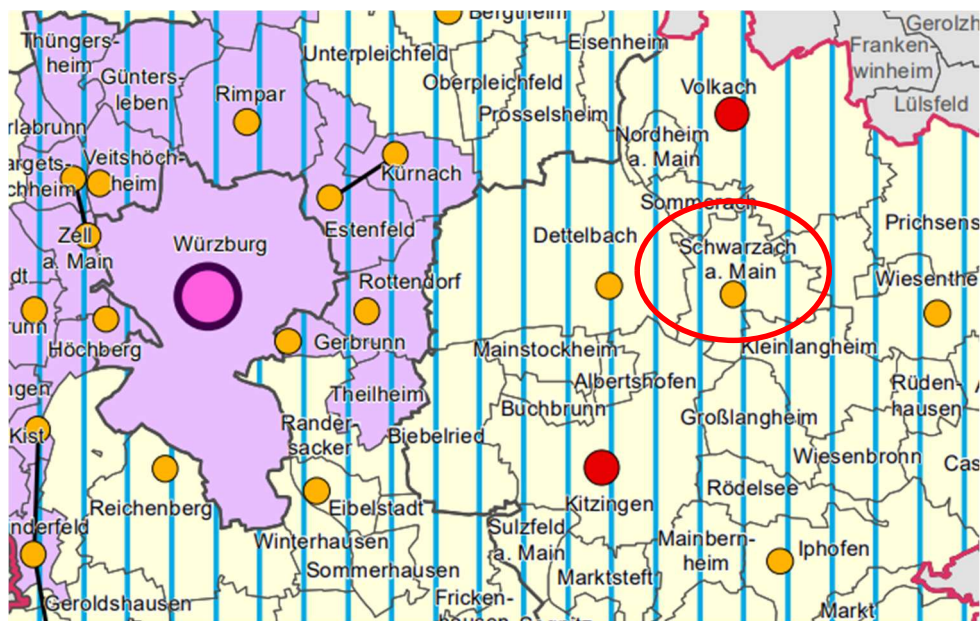


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 „Raumstruktur“  
03.02.2023

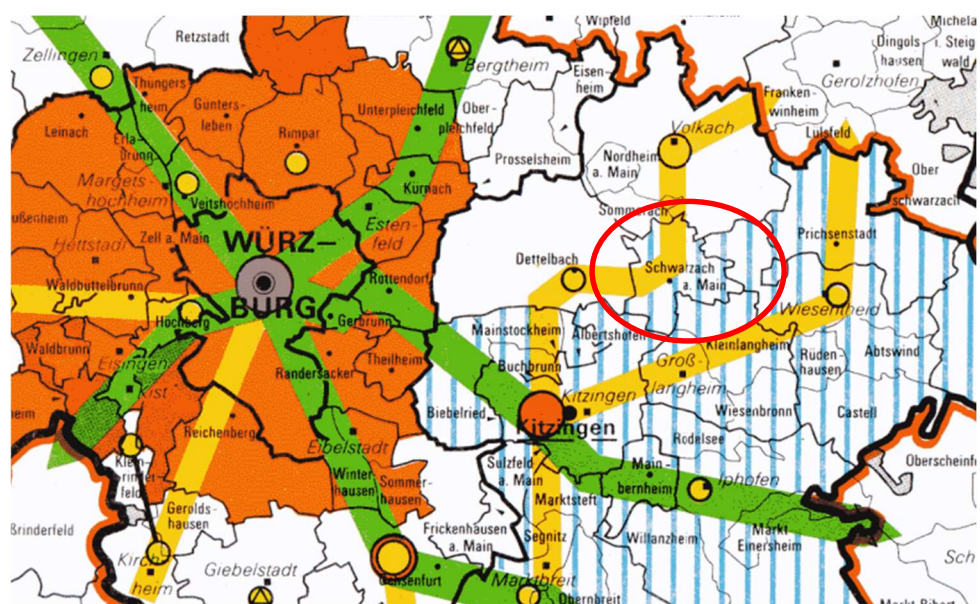


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 „Raumstruktur“  
03.02.2023

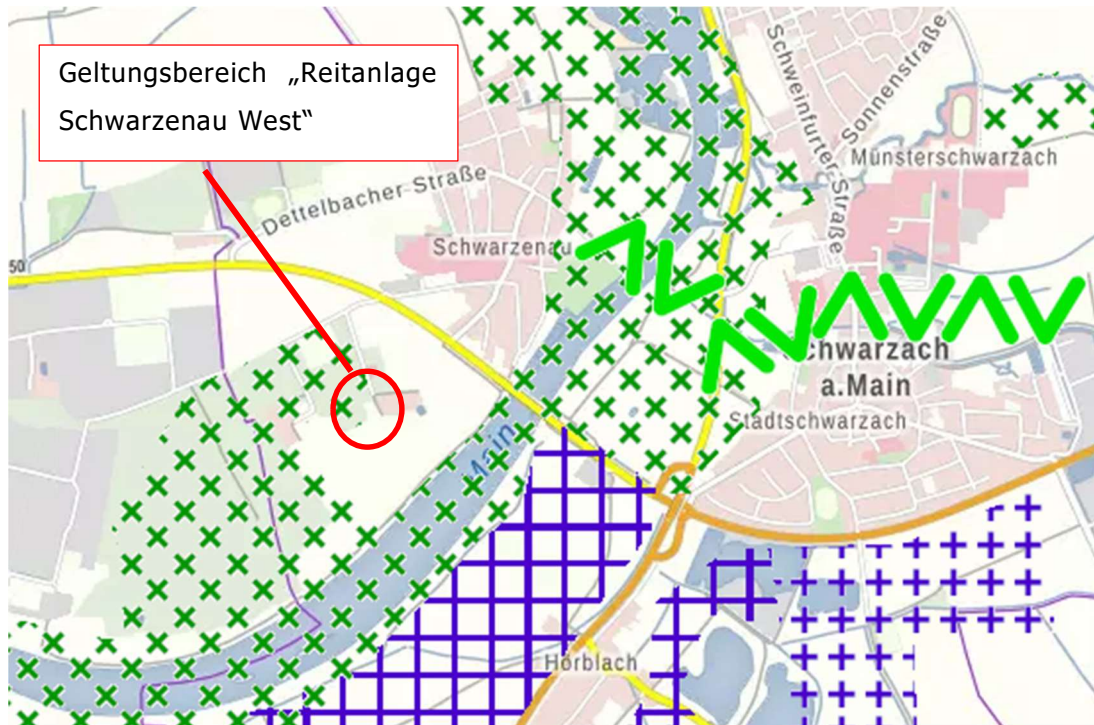


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Würzburg (2)  
[Fachdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))]

Bei der Lage im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, handelt es sich um die am schwächsten strukturierte Bereiche der Region. Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung ist dabei erstrebenswert.

Die Planung könnte grundsätzlich gegen den Grundsatz 3.3 des Landesentwicklungsprogramms verstoßen, da sie eine Streubebauung im Außenbereich zulässt, was zu einer Zersiedelung der Landschaft beiträgt. Es sollen daher keine Ansatzpunkte für weitere Planungen im Außenbereich entstehen.

Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplans so gestaltet, dass sie lediglich eine untergeordnete Bebauung zulassen. Diese soll sich in ihrer Form harmonisch in die Umgebung einfügen und dazu beitragen, einen dauerhaften menschlichen Aufenthalt (Wohnen) zu vermeiden. Anlagen, die der genannten Zweckbestimmung dienen, sind möglichst mobil zu gestalten.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

Die Markt Schwarzach am Main hat in Ihrer Sitzung am 11.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am DD.MM.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom DD.MM.2025 hat in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom DD.MM.2025 hat in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2025 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom DD.MM.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2024 beteiligt.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom DD.MM.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2025 bis DD.MM.2025 ausgelegt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 08. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am DD.MM.2025 vom Marktgemeinderat festgestellt.

Das Landratsamt Kitzingen genehmigte mit Bescheid vom DD.MM.2025, Az: XXXXX gemäß § 6 BauGB die 08. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte ortsüblich gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am DD.MM.2025.

Parallel zur 08. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Reitanlage Schwarzenau West“ aufgestellt.

### **3 Ziel und Inhalt der Änderung**

Im Geltungsbereich plant der Projektträger eine Reitpädagogische/ -therapeutische Reitanlage zur ponygestützten Lern- und Naturförderung. Die Inhaberin, ausgebildete Grundschullehrerin und Reittherapeutin mit Weiterbildungen in tiergestützter Pädagogik, betreibt seit 15 Jahren einen Betrieb, der sich besonders auf Kinder mit Förderbedarf konzentriert. Der Pachtvertrag am bisherigen Standort wird nicht verlängert.

Mit der 08. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Reitanlage Schwarzenau Süd“ wird eine sozial und therapeutisch wertvolle Einrichtung geschaffen, die sich harmonisch in die Landschaft einfügt und den Außenbereich naturschutzfachlich aufwertet.

Um das Vorhaben zu verwirklichen, schafft der Markt Schwarzach am Main mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Reitanlage Schwarzenau Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Reitpädagogische/ -therapeutische Reitanlage“ nach § 11 BauNVO.

Die geplante Nutzungsart (Sondergebiet) für den Bebauungsplan „Reitanlage Schwarzenau Süd“ entspricht nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 16.05.2023 (07. Änderung). Der Geltungsbereich ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Biotop bzw. landschaftsbestimmende Gehölzgruppe dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Daher ist eine planungsrechtliche Anpassung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der 08. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Nutzungsart nach BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO



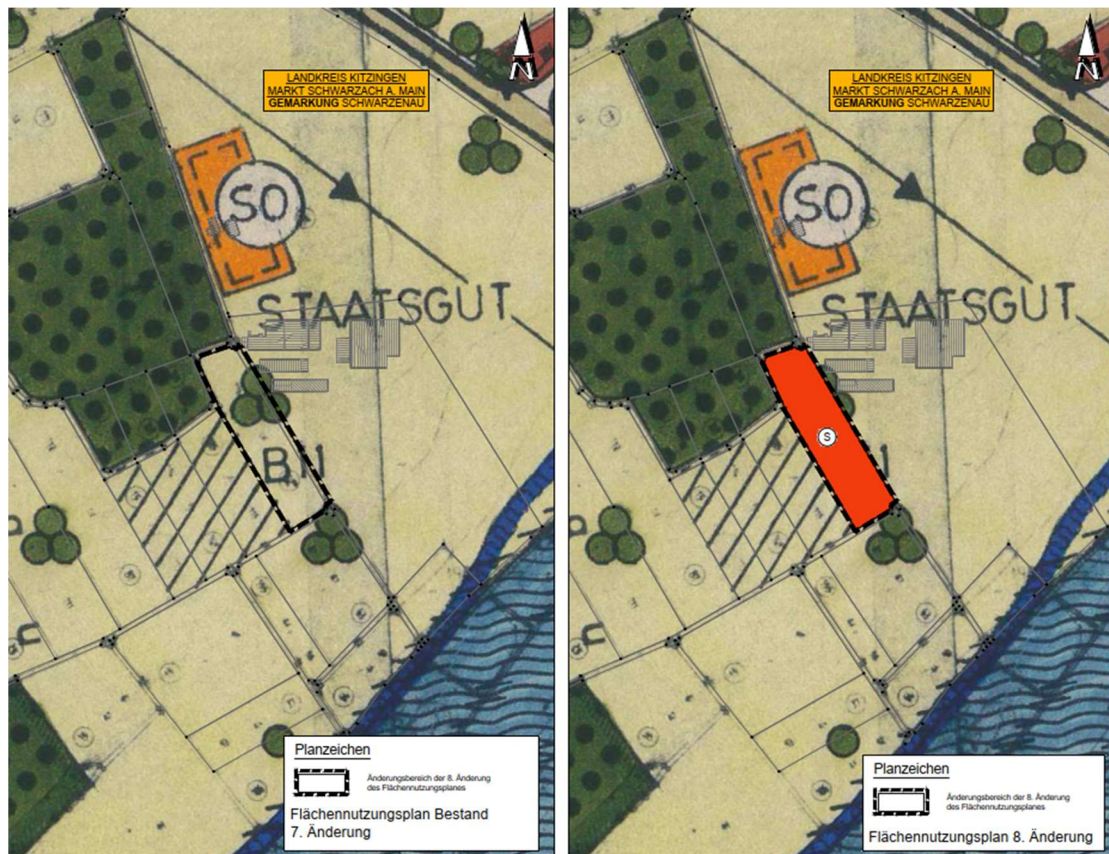


Abbildung 4 Übersicht wirksamer FNP (links) und 08. Änderung (rechts)

## 4 Lage, Umgriff und derzeitige Nutzung des Plangebiets

### 4.1 Lage

Schwarzenau ist ein Ortsteil des Markts Schwarzach am Main und liegt im Westen des Stadtgebiets und damit im nördlichen Zentrum des Landkreises Kitzingen im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken. Das Plangebiet liegt südlich der Gemeinde Schwarzenau und der St 2450 auf dem FlSt.-Nr. 116 (Gemarkung Schwarzenau) und gliedert sich an die vorhandene Bebauung des Imkereizentrums Mainfränkische Werkstätten mig GmbH an. Im Norden grenzt ein Waldgebiet an das Flurstück an. Westlich ist eine Obstbaumwiese angeordnet. Im Süden befindet sich neben dem Flurstück für einen Wirtschaftsweg eine Ackerfläche.

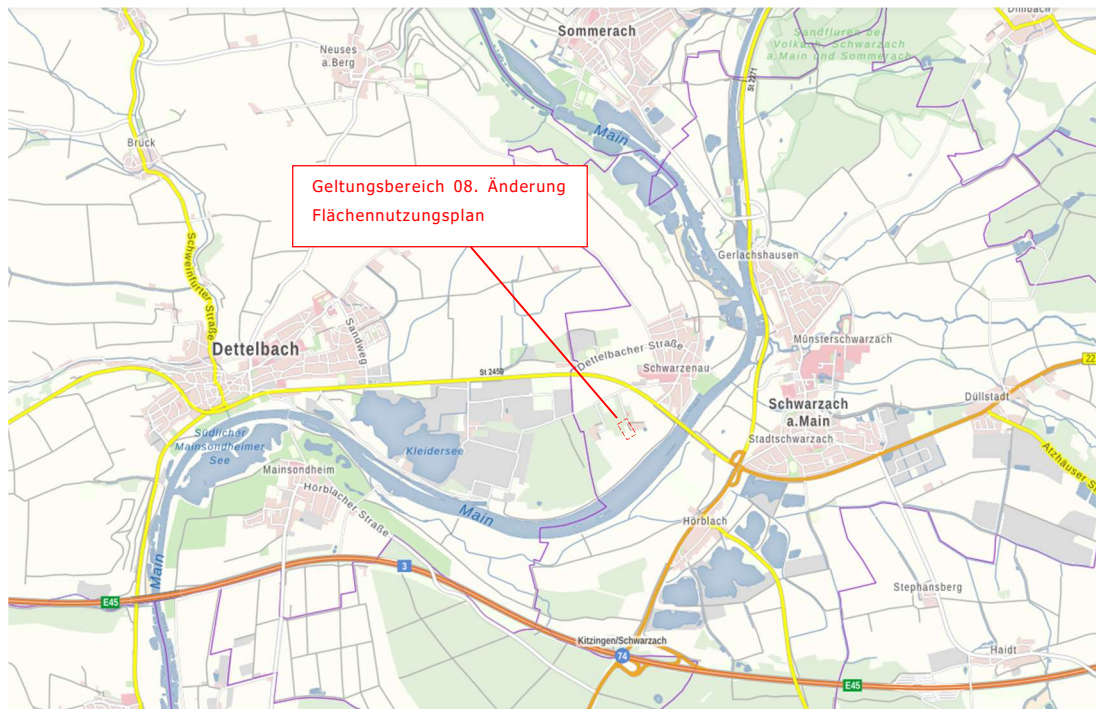


Abbildung 5 Übersichtskarte Lage Geltungsbereich 08. Änderung Flächennutzungsplan  
[Fachdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))]

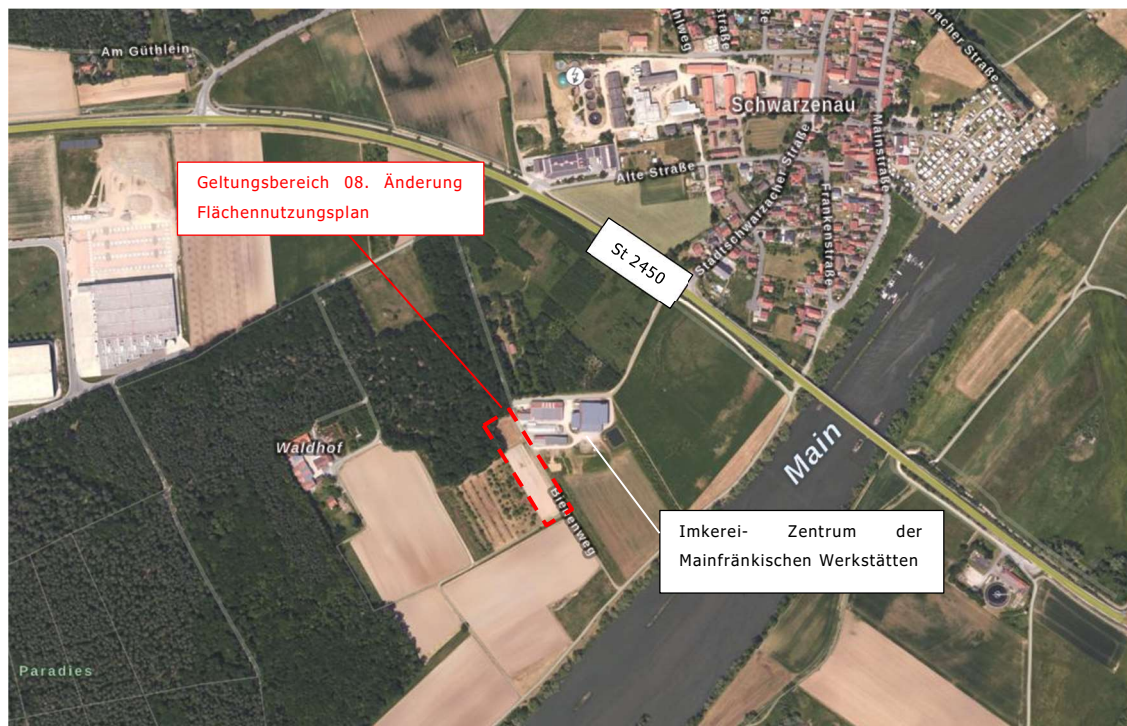


Abbildung 6 Übersichtskarte Lage Geltungsbereich 08. Änderung Flächennutzungsplan  
[Fachdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))]



#### 4.2 Planungsumgriff und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung auf einer Länge von ca. 40 m und einer Breite in Nord-Süd-Richtung von ca. 162 m und hat eine Größe von ca. 0,62 ha. Die Fläche fällt von Süd nach Nord und weist eine Höhendifferenz von 4,1 m auf.

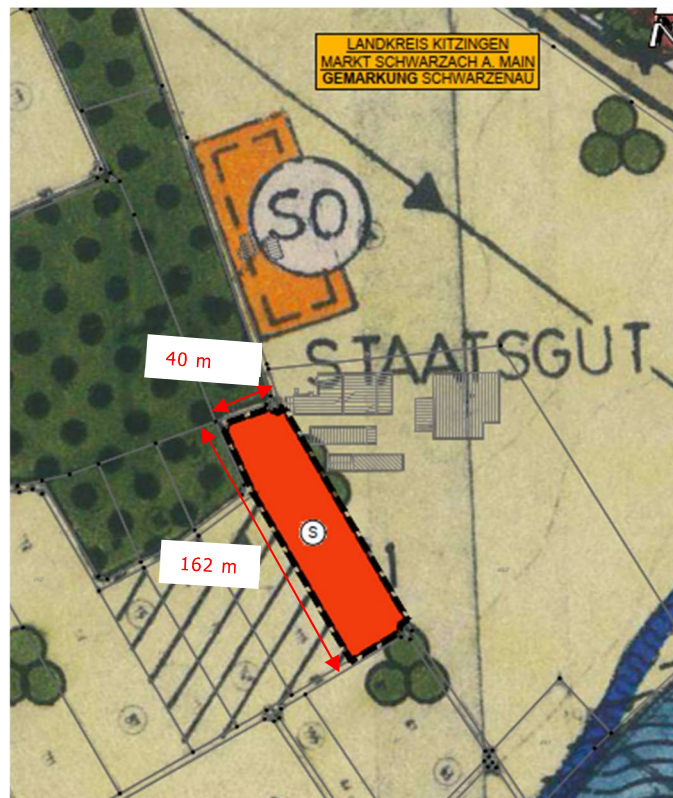


Abbildung 7 08. Änderung Flächennutzungsplan – Abmessungen

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	F1St.-Nr.	117	(Teilfläche)	(Gemarkung Schwarzenau)
Im Osten:	F1St.-Nr.	86	(Teilfläche)	(Gemarkung Schwarzenau)
Im Süden:	F1St.-Nr.	96	(Teilfläche)	(Gemarkung Schwarzenau)
Im Westen:	F1St.-Nr.	115	(Gemarkung Schwarzenau)	
	F1St.-Nr.	117	(Teilfläche)	(Gemarkung Schwarzenau)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Schwarzenau:

*Tabelle 1 FIST.-Nr. der Gemarkung Schwarzenau im Geltungsbereich mit Nutzungsangaben*

<b>FIST.-Nr. der Gemarkung Schwarzenau</b>	<b>Bestehende Nutzung</b>	<b>Geplante Nutzung</b>
FIST.-Nr. 116	Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebiet
FIST.-Nr. 86 (Teilfläche)	Fläche für die Landwirtschaft (Wirtschaftsweg)	Sondergebiet

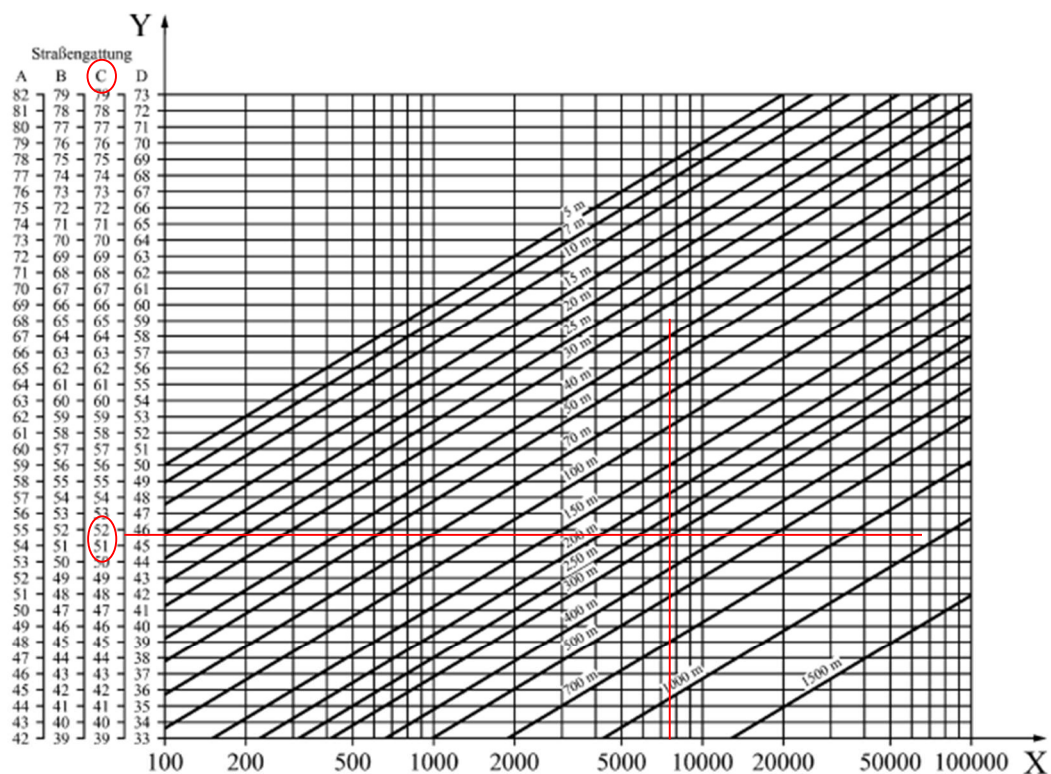
## **5 Immissionsschutz**

Nordöstliche des Geltungsbereichs verläuft in einem Abstand von 300 m die St 2450. Da für den Nachzeitraum keine Schutzbedürftigkeit besteht, da sich niemand auf dem Gelände aufhält, wird lediglich der Tageszeitraum betrachtet.

Laut der allgemeinen Straßenverkehrszählung 2021 (SVZ 2021, Bayerisches Straßeninformationssystem BAYSIS) ermitteln sich die täglichen Verkehrsstärken der angrenzenden Staatsstraßen wie folgt:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV 2021 der St 2450 (Zählstelle 62269104): 7592 Kfz/24 h

Die Anforderungen an den Lärmschutz im Städtebau sind in DIN 18005-1 geregelt. Für eine Abschätzung der Beurteilungspegel können die in Anhang B enthaltenen Diagramme verwendet werden.



**Legende**

- X Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV) (Kfz/24 h)
- Y Beurteilungspegel (dB)
- A Autobahn
- B Bundesstraße
- C Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraße
- D Stadt- und Gemeindestraße

Abbildung 8 DIN 18005, Anhang B - Bild B.1, Diagramm zur Abschätzung des Beurteilungspegels von Straßenverkehr für verschiedene Abstände als Parameter, Tag (berechnet nach RLS-19)

Nach Beiblatt 1 sind die Orientierungswerte für ein Sondergebiet abhängig von der Schutzbedürftigkeit. In dem vorliegenden Fall ergibt sich mit der vorhandenen Verkehrsstärke und einem Abstand von 300 m ein Beurteilungspegel von 51-52 dB (A). Dieser Wert liegt unter dem Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete (Verkehrslärm: 55 dB (A)). Daraus lässt sich schlussfolgern, dass keine Belastung aus Verkehrslärm für das Plangebiet zu erwarten ist.

Von den benachbarten Grundstücken sowie den Mainfränkischen Werkstätten sind keine Emissionen zu erwarten, die einer genaueren Untersuchung bedürfen.



Abbildung 9 Abstände zu den Flächen einer möglichen Bebauung

## 6 Maßnahmen der Erschließung

### 6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße östlich des Geltungsbereichs erschlossen (FSt.-Nr. 86, Gemarkung Schwarzenau).

### 6.2 Abwasserableitung

#### Schmutzwasser

Es ist kein wirtschaftlicher Anschluss an das lokale Kanalnetz möglich, daher wird auf alternative Möglichkeiten zurückgegriffen. Toiletten sind als Trockentoiletten geplant. Dieses System wird bereits am jetzigen Standort praktiziert und es wurden gute Erfahrungen gemacht.

Sonstiges Grauwasser wird über ein natürliches Wasserreinigungssystem geklärt (Kleinkläranlage) und anschließend in das Grundwasser eingeleitet. Das sogenannte Phyto-Reinigungssystem nutzt Wasserpflanzen zur natürlichen Wasseraufbereitung. Diese sogenannten Wasserkleingärten gelten als effektiv und umweltfreundlich. Das gereinigte Wasser wird anschließend versickert.

Bei Grauwasser handelt es sich im rechtlichen Sinne um Schmutzwasser (vgl. § 54 WHG). Zum Einleiten des gereinigten Abwassers in das Grundwasser ist vor dem Beginn der Baumaßnahme ein wasserrechtlicher Antrag beim Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu stellen.

#### Niederschlagswasser

Durch die getroffene Festsetzung zur versickerungsfähigen Gestaltung von Flächen, wird kein Oberflächenwasser gesammelt.

Das anfallende Dachflächenwasser wird über 2 x 10 m<sup>3</sup> große Zisternen gesammelt. Der Überlauf soll auf Fläche A1 versickert werden. Die Dachflächen sind kleiner als 500 m<sup>2</sup>.

### *6.3 Energieversorgung*

Die Energieversorgung des Planungsgebietes mit Strom erfolgt entsprechend dem Versorgungsvertrag des Markts Schwarzach am Main mit der N-ERGIE Netz GmbH.

### *6.4 Fernmeldeversorgung und Breitbandverkabelung*

Eine Fernmeldeversorgung erfolgt über den verfügbaren Anbieter.

### *6.5 Gasversorgung*

Eine Gasversorgung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

## **7 Natur und Landschaft**

### *7.1 Umweltbericht / Umweltprüfung*

Im Rahmen der Umweltprüfung zu Bauleitplanverfahren (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter darzustellen. Dazu ist ein Umweltbericht erstellt, der Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist (Anhang 1). Da Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert bzw. aufgestellt werden, sind zwei getrennte Umweltberichte zu erstellen.

### *7.2 Grünordnung*

Grünordnerische Festsetzungen (z. B. Pflanzgebote) erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplans.

### *7.3 Artenschutzprüfung*

Die Prüfung, ob dem Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen und ob entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

### *7.4 Eingriffsregelung*

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) findet hinsichtlich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz in der Bauleitplanung keine Anwendung (§ 18 BNatSchG). Für die Bauleitplanung gelten § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB.

Die Anwendung der Eingriffsregelung, insbesondere die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Festsetzung notwendiger Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Grundlage dafür ist der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Bauministerium).



## **8 Planungsrelevante Belange**

### *8.1 Denkmalpflege*

Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) nehmen die Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht. Diesbezüglich ist für den Geltungsbereich nichts bekannt und im wirksamen Flächennutzungsplan sind keine Boden- oder Flurdenkmäler eingetragen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

### *8.2 Belange der Geologie*

Ein Bodengutachten bezüglich der Bodenverhältnisse liegt nicht vor und wird auf Grund der untergeordneten Bebauung nicht als erforderlich erachtet.

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

### *8.3 Kampfmittelverdachtsfälle*

Es sind keine Kampfmittelverdachtsfälle bekannt.

### *8.4 Brandschutz*

Der notwendige Brandschutznachweis für die Bebauung ist im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend der BayBO zu erbringen.

Mit dem Neubau der Frischwasserleitung DN 80 sind die Anforderungen an die Löschwasserversorgung gewährleistet.

#### *8.5 Landwirtschaft*

Da eine naturnahe Nutzung, die im weitesten Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung entspricht, für das Plangebiet festgesetzt wird, sind keine landwirtschaftlichen Belange benachteiligt.

#### *8.6 Brandschutz*

Der notwendige Brandschutznachweis für die Bebauung ist im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend der BayBO zu erbringen.

Die Versorgung von Löschwasser erfolgt über die Mainfränkische Werkstätten mig GmbH die sich in direkter Nachbarschaft befindet.

### **9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Erweiterung des Ferien- und Freizeitangebots in der Region, die das Bewusstsein von Kleinkindern bis hin zum Jugendalter für Natur und Umwelt schärft, würde das bestehende Programm bereichern.

Bei einer Nichtumsetzung der Planung würde dieses wertvolle Angebot nicht realisiert werden, wodurch die Chance verloren ginge, Kindern und Jugendlichen eine gezielte und nachhaltige Auseinandersetzung mit Natur und Umwelt zu ermöglichen. Ohne die Umsetzung würde die Region ein wichtiges Bildungsangebot vermissen, das nicht nur das Umweltbewusstsein stärkt, sondern auch zur Förderung einer verantwortungsvollen, naturverbundenen Lebensweise beiträgt. Diese Möglichkeit zur Persönlichkeitsentwicklung und zur Schaffung von Bewusstsein für ökologische Themen würde dann nicht in die bestehenden Programme integriert werden können.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Familie ohne Alternative und ihre Existenzgrundlage wäre gefährdet, da ein Verbleib am alten Standort ausgeschlossen

ist. Ohne die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wären die notwendigen Ressourcen und Möglichkeiten für eine gesicherte Zukunft der Familie nicht gegeben. Die fehlende Umsetzung könnte somit zum Verlust der Existenzgrundlage führen.