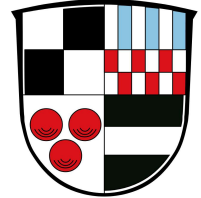


# Begründung zum Flächennutzungsplan

---

**Gemeinde Martinsheim**



## 8. Änderung des Flächennutzungsplans

**(gemischte Baufläche)**

### Bebauungsplan

Aufstellung: 15.07.2024  
Vorentwurf: 15.07.2024  
Entwurf: 18.11.2024  
**Fassung: 17.02.2025**

---

Entwurfsverfasser:

**WI** Weimann  
Ingenieure

Weimann Ingenieure GbR  
Am Bach 1  
97337 Dettelbach

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Ziel und Inhalt der Änderung.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtsgrundlagen .....	5
2.2 Stand der Flächennutzungsplanung .....	6
2.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan der Region (RP).....	6
<b>3 Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>6</b>
<b>4 Lage, Umgriff und derzeitige Nutzung des Plangebiets .....</b>	<b>8</b>
4.1 Lage .....	8
4.2 Planungsumgriff und Nutzung des Plangebiets .....	8
<b>5 Immissionsschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>6 Maßnahmen der Erschließung.....</b>	<b>13</b>
6.1 Verkehr .....	13
6.2 Abwasserableitung .....	13
6.3 Ver- und Entsorgung .....	13
<b>7 Natur und Landschaft.....</b>	<b>14</b>
7.1 Umweltbericht / Umweltprüfung .....	14
7.2 Grünordnung.....	14
7.3 Artenschutzprüfung.....	14
7.4 Eingriffsregelung .....	15
<b>8 Belange der Geologie .....</b>	<b>15</b>
<b>9 Denkmalpflege.....</b>	<b>15</b>
<b>10 Brandschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>11 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>16</b>

**Anhänge:**

Anhang 1: Umweltbericht

Anhang 2: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bachmann  
Artenschutz GmbH, Ansbach Juni 2024

## 1 Ziel und Inhalt der Änderung

Martinsheim mit seinen Ortsteilen Gnötzheim, Enheim und Unterickelsheim ist die südlichste Gemeinde im Landkreis Kitzingen. Sie liegt im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken an der Grenze zu Mittelfranken zwischen dem Ochsenfurter Gau und dem Steigerwald. Martinsheim ist sowohl über die BAB 7 Würzburg-Ulm (Ausfahrt Marktbreit oder Gollhofen), als auch über die Bundesstraße 13 verkehrsgünstig zu erreichen.

Die Gemeinde strebt mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans eine ortsabrundende Erweiterung der gemischten Baufläche in südlicher Richtung an. Damit wird die bestehende Nutzung erfasst und eine Erweiterung z.B. durch Wohnbebauung wäre in diesem Bereich in Zukunft möglich. Das Plangebiet schließt direkt an das bestehende Mischgebiet an.

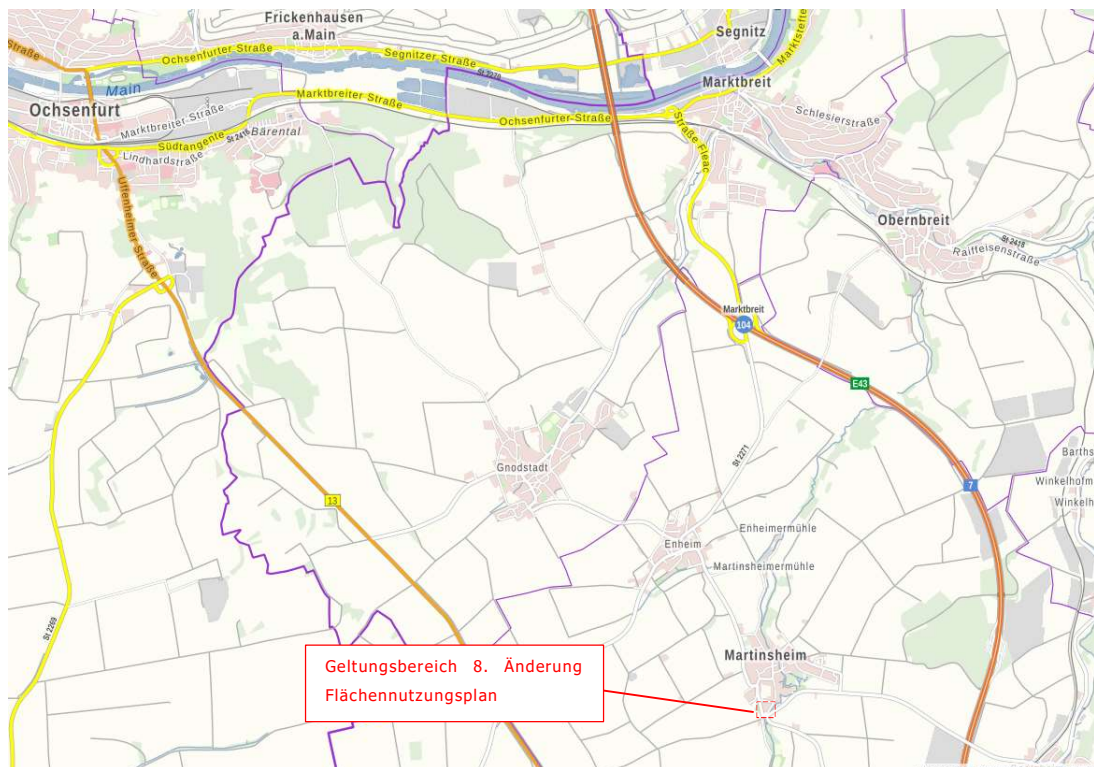


Abbildung 1 Übersichtskarte Lage Geltungsbereich „8. Änderung Flächennutzungsplan“  
[Fachdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))]

Nach der aktuell wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans, sind die Grundstücke im FNP als landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Der gesamte Bereich des Plangebiets wird nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in gemischte Baufläche geändert (vgl. Abbildung 2).

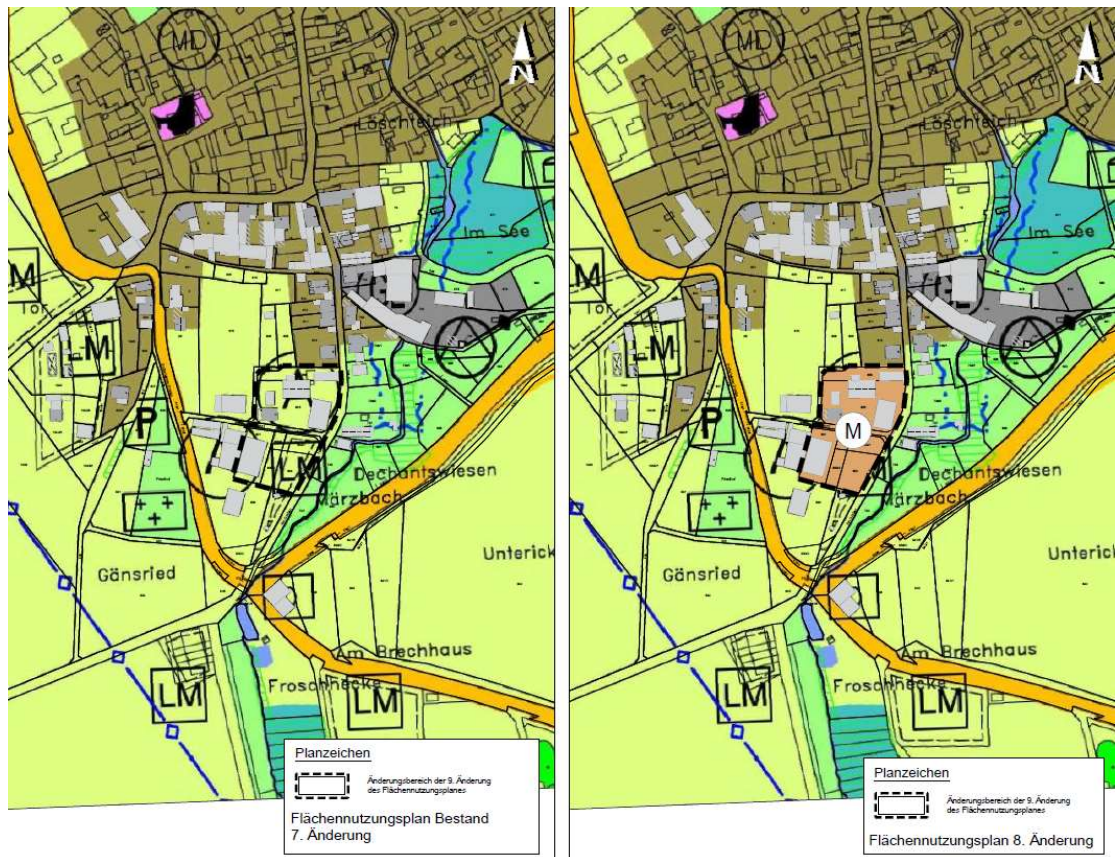


Abbildung 2 Übersicht wirksamer FNP (links) und 8. Änderung (rechts)

## 2 Grundlagen

### 2.1 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.

## *2.2 Stand der Flächennutzungsplanung*

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes vom 19.07.2021 beinhaltet die 7. Änderung.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft aus und ist mit einem Planzeichen für „landwirtschaftlicher Aussiedler“ gekennzeichnet. FSt.-Nr. 803 und FSt.-Nr. 803/1 sind zudem als „Flächen für landwirtschaftliche Maschinenhallen“ ausgewiesen.

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

Die Gemeinde Martinsheim ist dem Regionalplan der Region Würzburg (2) zugewiesen und befindet sich in der Nähe des Grundzentrums Marktbreit. Martinsheim mit Ortsteilen liegt im Landkreis Kitzingen, der laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand vom 01.06.2024 als „Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen ist (LEP, Anhang 2). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Ochsenfurt (ca. 11 km) und Kitzingen (ca. 16 km).

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 geplante Änderung widerspricht nicht den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans für die Region „Würzburg (2)“.

## **3 Planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Martinsheim hat in Ihrer Sitzung am 29.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2024 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 15.07.2024 hat in der Zeit vom 16.09.2024 bis 15.10.2024 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 15.07.2024 hat in der Zeit vom 16.09.2024 bis 15.10.2024 stattgefunden.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs und dem Ergebnis der ersten Auslegung wurden mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.11.2024 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2025 bis 06.02.2025 zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.11.2024 beteiligt.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2025 bis 06.02.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Martinsheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.02.2025<sup>4</sup> die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.02.2025 als Satzung beschlossen. Grundlegende Sachverhalte sind gegenüber der Entwurfsfassung nicht abgeändert.



## 4 Lage, Umgriff und derzeitige Nutzung des Plangebiets

### 4.1 Lage

Der geplante Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand und damit im Außenbereich der Gemeinde. Die Fläche des Plangebiets ist bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich Wohnbebauung sowie eine Grünfläche. Von Norden Richtung Osten verläuft in einem Abstand von ca. 50-130 m die KT 20. Außerdem fließt mit einer Entfernung von ca. 50-20 m östlich parallel zum Plangebiet der Märzbach. Die Autobahn A 7 ist ca. 1700 m entfernt. Neben hohen landwirtschaftlichen Gebäuden ist in westlicher Richtung der Friedhof angesiedelt. Südlich befindet sich der Knotenpunkt KT 20 / KT 17.

### 4.2 Planungsumgriff und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung auf einer Länge von ca. 100 m und einer Breite in Ost-West-Richtung von ca. 64 m. Die Fläche fällt von West nach Ost und weist eine Höhendifferenz von maximal ca. 4,0 m auf.

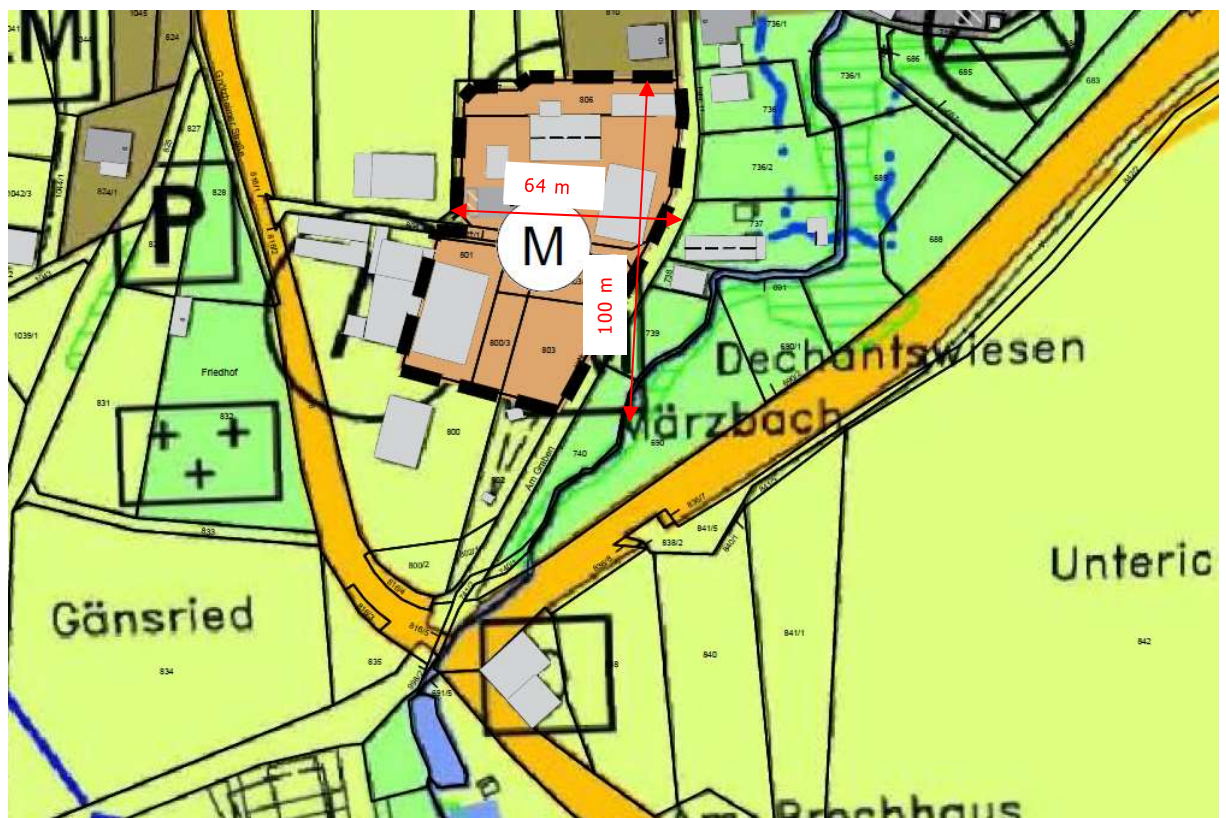


Abbildung 3 8. Änderung Flächennutzungsplan – Abmessungen



Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,66 ha.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	FIST.-Nr.	810 (Gemarkung Martinsheim)
	FIST.-Nr.	809 (Gemarkung Martinsheim)
	FIST.-Nr.	808 (Gemarkung Martinsheim)
	FIST.-Nr.	807 (Teilfläche) (Gemarkung Martinsheim)
Im Osten:	FIST.-Nr.	741 (Teilfläche) (Gemarkung Martinsheim)
	FIST.-Nr.	741/5 (Gemarkung Martinsheim)
	FIST.-Nr.	741/6 (Gemarkung Martinsheim)
Im Süden:	FIST.-Nr.	800 (Gemarkung Martinsheim)
	FIST.-Nr.	802 (Teilfläche) (Gemarkung Martinsheim)
Im Westen:	FIST.-Nr.	800 (Teilfläche) (Gemarkung Martinsheim)
	FIST.-Nr.	804 (Teilfläche) (Gemarkung Martinsheim)
	FIST.-Nr.	807 (Teilfläche) (Gemarkung Martinsheim)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Martinsheim:

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

<b>FIST.-Nr. der Gemarkung Martinsheim</b>	<b>Bestehende Nutzung</b>	<b>Geplante Nutzung</b>
FIST.-Nr. 800/3	Landwirtschaftliche Fläche Planzeichen „A“	Gemischte Baufläche
FIST.-Nr. 800/4 (Gemarkung Martinsheim)	Landwirtschaftliche Fläche Planzeichen „A“	Gemischte Baufläche
FIST.-Nr. 800/5 (Gemarkung Martinsheim)	Landwirtschaftliche Fläche Planzeichen „A“	Gemischte Baufläche
FIST.-Nr. 801 (Gemarkung Martinsheim)	Landwirtschaftliche Fläche Planzeichen „A“	Gemischte Baufläche
FIST.-Nr. 801/1 (Gemarkung Martinsheim)	Landwirtschaftliche Fläche Planzeichen „A“	Gemischte Baufläche
FIST.-Nr. 803 (Gemarkung Martinsheim)	Landwirtschaftliche Fläche Planzeichen „LM“	Gemischte Baufläche

<b>FIST.-Nr. der Gemarkung Martinsheim</b>	<b>Bestehende Nutzung</b>	<b>Geplante Nutzung</b>
FIST.-Nr. 803/1 (Gemarkung Martinsheim)	Landwirtschaftliche Fläche Planzeichen „LM“	Gemischte Baufläche
FIST.-Nr. 803/2 (Gemarkung Martinsheim)	Landwirtschaftliche Fläche Planzeichen „A“	Gemischte Baufläche
FIST.-Nr. 804 (Gemarkung Martinsheim)	Landwirtschaftliche Fläche Planzeichen „A“	Gemischte Baufläche
FIST.-Nr. 805 (Gemarkung Martinsheim)	Landwirtschaftliche Fläche Planzeichen „A“	Gemischte Baufläche
FIST.-Nr. 806 (Gemarkung Martinsheim)	Landwirtschaftliche Fläche Planzeichen „A“	Gemischte Baufläche

## **5 Immissionsschutz**

### *5.1 Verkehrslärm*

Östliche des Geltungsbereichs verläuft in einem Abstand von 1,7 km die A7. Auf Grund der großen Distanz sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohner zu erwarten.

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

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV 2021 der KT 17 (Zählstelle 63279710):  
497 Kfz/24 h

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV 2021 der KT 20 (Zählstelle 63269702):  
695 Kfz/24 h

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV 2021 der KT 20 (Zählstelle 63269701):  
996 Kfz/24 h

Die Anforderungen an den Lärmschutz im Städtebau sind in DIN 18005-1 geregelt. Nach Beiblatt 1 betragen die Orientierungswerte für ein Mischgebiet 60 dB (A) für den Tageszeitraum und 50 dB (A) für den Nachtzeitraum (Verkehrslärm).

Für eine Abschätzung der Beurteilungspegel können die in Anhang B enthaltenen Diagramme verwendet werden. Legt man die Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, für ein Mischgebiet zu Grunde, ergibt sich für den Tageszeitraum ein Mindestabstand von ca. 20 m und für den Nachtzeitraum von ca. 30 m. Die Abstände zu den Flächen einer möglichen Bebauung sind in der folgenden Abbildung dargestellt. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass keine Belastung aus Verkehrslärm für das Plangebiet zu erwarten ist, da vor allem in westlicher Richtung hohe landwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind.

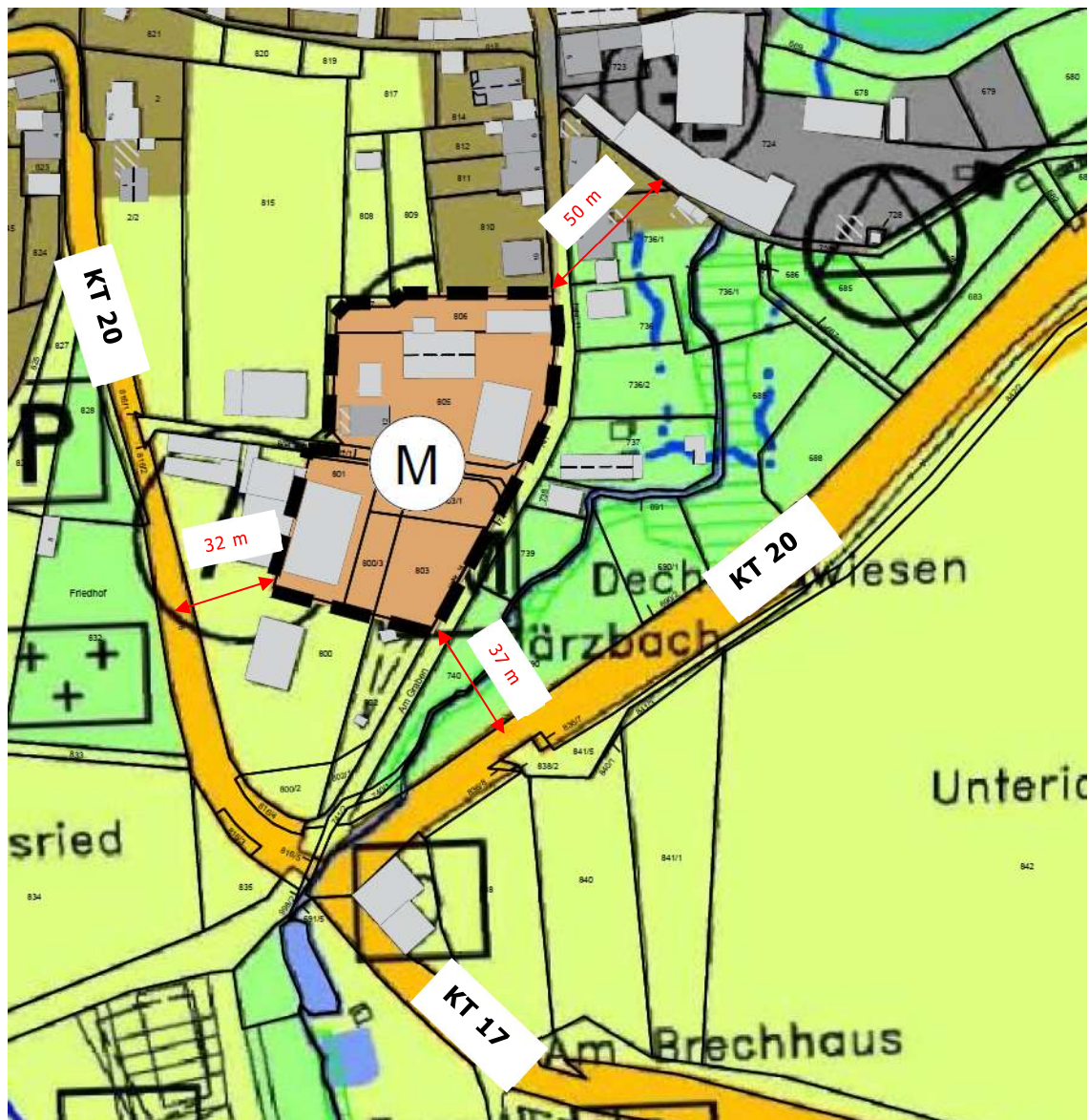


Abbildung 4 Abstände zu den Flächen einer möglichen Bebauung

## 5.2 Gewerbelärm

Ca. 50 m nord-westlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbegebiet. Dort ist ausschließlich das Bauunternehmen Nagler angesiedelt. Eine nächtliche Lärmbelastung kann daher ausgeschlossen werden. Um die Immissionen für den Tageszeitraum abschätzen zu können, wird mit Hilfe Tabelle 2 nach DIN 18005-1, Kapitel 5.2.3 der erforderliche Abstand bei freier Ausbreitung ermittelt. Dieser beträgt bei einem zulässigen Orientierungswert von 60 dB (A) 20 m und ist damit kleiner als der vorhandene Abstand.

Die Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des landläufig ortsüblichen und sind unter dieser Voraussetzung mit "Wohnen im ländlichen Raum" vereinbar.

### *5.3 Geruchsimmissionen*

Martinsheim ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der überwiegende Teil der Ortsfläche ist gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ ausgewiesen. Daher kann es zu Geruchsimmissionen kommen. Zum Schutz der vorhandenen Landwirtschaft (und deren Entwicklungsmöglichkeiten) sind Geruchsimmissionen hinzunehmen. In Dorfgebieten sind Gerüche aus Tierhaltungen bis zu einer Geruchsstundenhäufigkeit von 15 %, in Mischgebieten nur bis zu einer Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % zulässig.

## **6 Maßnahmen der Erschließung**

### *6.1 Verkehr*

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Graben“ östlich des Geltungsbereichs erschlossen (FSt.-Nr. 741, Gemarkung Martinsheim) erschlossen. Diese schließt in südlicher Richtung am Knotenpunkt KT 17 / KT 20 an.

### *6.2 Abwasserableitung*

Zur Abwasserableitung erfolgt über die in der Straße „Am Graben“ vorhandenen Strukturen.

### *6.3 Ver- und Entsorgung*

Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung entsprechen im Wesentlichen jenen der in Martinsheim vorhandenen Strukturen und werden im Geltungsbereich fortgeführt.

#### *6.4 Fernmeldeleitungen*

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Im Zuge der weiteren Planung sind die erforderlichen Maßnahmen so abzustimmen, dass der Aufwand des Netzeigentümers bei der Umsetzung der Planung möglichst geringgehalten wird.

### **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).

#### *7.2 Grünordnung*

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Das Landratsamt Kitzingen regt an, für die geplante ortsabrundende Erweiterung der gemischten Baufläche Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 803 Gemarkung Martinsheim entlang der Straße eine dreireihige Landschaftshecke zu pflanzen. Im Rahmen des Bauantrags für dieses Grundstück wäre ein Eingrünungsplan vorzulegen.

#### *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 noch nicht Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, sondern erst einzelfallbezogen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens.



#### *7.4 Eingriffsregelung*

Die Anwendung der Eingriffsregelung, insbesondere die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Festsetzung notwendiger Ausgleichsflächen erfolgt noch nicht im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, sondern erst einzelfallbezogen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens. Grundlage dafür ist die Bayerische Kompensationsverordnung.

### **8 Belange der Geologie**

Ein Bodengutachten bezüglich der Bodenverhältnisse liegt nicht vor. Jedoch ist auf Grund der angrenzenden Bebauung (landwirtschaftlich genutzte Gebäude) davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse für die geplante Nutzung ausreichend sind.

### **9 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 für das Plangebiet eingetragen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

### **10 Brandschutz**

Der notwendige Brandschutznachweis für die Bebauung ist im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend der BayBO zu erbringen. Das vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet die Anforderungen an die Löschwasserversorgung, auf Grund der bestehenden angrenzenden Bebauung.

Bei der Planung weiterer Verkehrswege müssen die Belange des aktiven Brandschutzes berücksichtigt werden. Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m.

## **11 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wäre eine ortsabrundende Erweiterung der gemischten Baufläche in südlicher Richtung blockiert. Auch die bereits bestehende Nutzung wäre nicht erfasst und eine Erweiterung z.B. durch Wohnbebauung wäre in diesem Bereich in Zukunft nicht möglich. Die vorgesehene Fläche würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche (Grünland, Lagerfläche) genutzt werden.