

## **Auszug für Beschlusskontrolle - zur internen Verwendung -**

Sitzung des Gemeinderates Bischbrunn am 31.03.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

### **3. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Planungsbilligung**

Zu diesem TOP begrüßt die Bürgermeisterin den Fachplaner, Herrn Fleckenstein vom gleichnamigen Planungsbüro aus Lohr am Main. Herr Fleckenstein moderiert diesen TOP in der heutigen Sitzung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.07.2025 wurde im Zeitraum vom 19.09.2025 bis 20.10.2025 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen.

Grundsätzliche Bedenken, die gegen die Planaufstellung sprechen, werden nicht vorgetragen.

Anbei die Abwägungsvorschläge des Planungsbüros Fleckenstein:

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilraum „Bischbrunn Nordost“

### Gemeinde Bischbrunn, Landkreis Main-Spessart

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB  
auf Grundlage des Planvorentwurfes vom 18.07.2025  
Beteiligungsfrist: 19.09.2025 bis 20.10.2025

### Auswertung eingegangener Stellungnahmen

Bearbeitungsstand: 18. März 2026

Beteiligte Behörde, Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Bezugnahme auf/ Anregung/Einwand zu F-Planänderung	
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	13.10.2025	--	<p>Insgesamt wurden 27 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden per E-mail vom 18.09.2025 am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Beteiligung erfolgte in Kombination mit der Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ (Aufstellung im Parallelverfahren).</p> <p>Im Weiteren werden alle Sachverhalte zusammengestellt und mit Abwägungsvorschlägen hinterlegt, die unmittelbar die <u>5. Änderung des Flächennutzungsplanes</u> betreffen.</p> <p>Stellungnahmen, die ausschließlich auf den B-Plan „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ Bezug nehmen und/oder keine konkreten Anregungen, Hinweise bzw. Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten, werden im Weiteren nicht aufgenommen. Sie finden</p>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt	20.10.2025	<b>X</b>	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr a. Main	19.09.2025	--	
Autobahn GmbH Nordbayern	25.09.2025	--	
Bayerischer Bauernverband	16.10.2025	--	
Bayernwerk Netz GmbH	10.10.2025	--	
Bund Naturschutz, Kreisgruppe MSP	20.10.2025	--	
Deutsche Telekom GmbH	18.09.2025	--	
Gemeinde Esselbach	30.09.2025	--	
Handwerkskammer für Unterfranken	01.10.2025	--	
Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	20.10.2025	--	
Kreisheimatpfleger Altlandkreis MHFD,	23.09.2025	--	
Landratsamt Main-Spessart	20.10.2025/ 10.11.2025	<b>X</b>	
PLEdoc GmbH	26.09.2025	--	
Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern	02.10.2025	--	

Regierung von Unterfranken, Landesplanungsbehörde	30.09.2025	--	im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Parallelverfahren) Berücksichtigung.
Regionaler Planungsverband Würzburg	01.10.2025	--	
Staatliches Bauamt Würzburg	23.09.2025	<b>X</b>	<b>Die Originalstellungennahmen können der Anlage entnommen werden.</b>
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	20.10.2025	--	

<b>Träger öffentlicher Belange</b> (1) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 20.10.2025		<b>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			
<p>Mit der Fortschreibung des FNP besteht grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Die beim zukünftig geplanten Wohngebiet „Waldgut“ zur Herausnahme vorgesehene Fläche am östlichen Rand, die ja bei der Verwirklichung des WA als Ausgleichsfläche fungieren soll, sollte mit Größe und Zielsetzung zum Beispiel in einem Ökokonto festgehalten werden, damit diese Überlegungen nicht verloren gehen, falls dieses Wohngebiet vielleicht erst in etlichen Jahren verwirklicht wird. Oder sogar überhaupt nicht, dann kann diese Ausgleichsfläche für andere Vorhaben hergenommen werden</p>		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der betreffende Ausgleichsraum östlich des WA „Waldgut“ ist im Rahmen der FNP-Fortschreibung zunächst in einem direkten, räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Wohngebietsentwicklung am Waldgut vorgesehen.</p> <p>Dies unter anderem auch, um eine strukturreiche Ortsrandausbildung nach Osten und die Erhaltung bestehender Baumgruppen zu gewährleisten.</p> <p>Sollte das Wohnbaugebiet künftig tatsächlich nicht zur Umsetzung kommen, kann über eine (nicht zweckgebundene) Bevorratung der betreffenden Grünfläche in einem gemeindlichen Ökokonto beraten werden. Diesbezüglich wird der Hinweis seitens des ALEF Karlstadt ausdrücklich begrüßt.</p> <p><b>Fazit: An der Planung wird festgehalten.</b></p>	
<b>Träger öffentlicher Belange</b> (2) Landratsamt Main-Spessart, 20.10.2025/10.11.2025		<b>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>	
<u>Fachbereich Bauleitplanung</u>			
2-1	Auf der Planurkunde, unmittelbar unter der Planzeichnung, wurde die FNP-Änderung als 4. Statt 5. Änderung bezeichnet; dies sollte entsprechend korrigiert werden.	<p>Der Hinweis des LRA wird aufgegriffen und die Planbezeichnung entsprechend korrigiert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag Planänderung: Die FNP-Fortschreibung wird durchgehend als 5. FNP-Änderung bezeichnet.</b></p>	
2-2	Es wird angeregt, Planänderungen für die nächste Beteiligungsrunde (Planauslegung) zu markieren/kennzeichnen, um sie zügig nachvollziehen zu können.	Kenntnisnahme. Die Anregung wird im weiteren Planaufstellungsverfahren aufgegriffen.	
<u>Fachbereich Städtebau</u>			
2-3	Es werden keine Einwendungen aus städtebaulicher Sicht vorgetragen; die Fortschreibung harmoniert mit der Aufstellung	Kenntnisnahme.	

	des B-Planes „Wohngebiet Rothenbücher Weg“.	
<u>Fachbereich Immissionsschutz</u>		
2-4	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände gegen die Planaufstellung.	Kenntnisnahme.

<u>Fachbereich Wasserrecht</u>		
2-5	<p>Mit der Planaufstellung besteht aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis, jedoch wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:</p> <p>Der geplante Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser (Abführung im Trennsystem, Einleitung in Vorfluter, Klärung der wasserrechtlichen Genehmigungslage) muss im weiteren Planaufstellungsverfahren noch konkretisiert werden. Zudem ist aufzuklären und darzulegen, dass das bestehende Kanalsystem ausreichend dimensioniert ist, um hinzukommendes Oberflächen- und Schmutzwasser aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der angeführte Sachverhalt findet im Rahmen der Aufstellung des B-Planes „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ (Aufstellung im Parallelverfahren) Berücksichtigung: Zwischenzeitlich liegt eine Vorentwurfsplanung zur geplanten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet vor (BRS, tiefbautechnisches Büro, Vorentwurf eines wasserrechtlichen Erlaubnis-antrags, Stand 10.02.2026). Auf dieser Grundlage können im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ergänzende Aussagen zum geplanten Umgang mit anfallendem Niederschlags- und Schmutzwasser im Plangebiet getroffen werden. Insbesondere ist die Anlage einer naturnahen Regenrückhaltung innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsraumes vorgesehen. Entsprechende Ergänzungen der Planbegründung werden im Weiteren aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag Planänderung:</b> <b>In die 5. FNP-Fortschreibung wird die zwischenzeitlich vorgesehene Regenrückhaltung im Planbereich „Rothenbücher Weg“ als Versorgungsfläche aufgenommen.</b></p>

<u>Fachbereich Naturschutz</u>		
2-6	Mit der Planänderung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis (vgl. nachgereichte STN des LRA MSP vom 10.11.20225).	Kenntnisnahme.
<b>Träger öffentlicher Belange</b> (3) Staatliches Bauamt Würzburg, 23.09.2025		<b>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>  Belange des Staatlichen Bauamts Würzburg werden durch die Planaufstellung nicht berührt.		Kenntnisnahme.

Im Rahmen der Beratung kam der Gemeinderat zu nachfolgender abweichender Beschlussfassung zu diesem TOP:

- Im Rahmen der 5. Änderung des FNP soll geprüft werden, ob die Bauparzellen nördlich der Kändelstraße/MSP29 in ein Mischgebiet einbezogen werden können (anstelle eines WA), da die Bestandsbebauung zwar derzeit durch Wohnen geprägt ist, aber teilweise für ein Busunternehmen und ein Forstamt ausgelegt ist; gewerbliche Teilentwicklungen sollen hier künftig nach Möglichkeit offengehalten werden.

**BESCHLUSS:**

Neben den oben gefassten Einzelbeschlüssen zur Abwägung, nimmt der Gemeinderat darüber hinaus Kenntnis vom Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung einschl. Umweltbericht in der Fassung vom 19.03.2026 und billigt diesen.

Noch vor der nächsten Auslegungsrunde zur Flächennutzungsplanänderung soll geprüft werden, ob für das an das neu zu planende Wohngebiet Rothenbücher Weg angrenzende Teilstück mit der Wohnbebauung die Einstufung Mischgebiet belassen werden kann.

Erst nach erfolgter Prüfung der Gebietszuordnung beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für das Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**