

Markt: Geiselwind  
Ortsteil: Füttersee  
Kreis : Kitzingen

22.06.2020



Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung  
für die im südlichen Bereich von Füttersee  
liegenden Flächen in den im Zusammenhang  
bebauten Ortsteil Füttersee  
des Marktes Geiselwind  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Geis19-0001

Der Markt Geiselwind strebt eine geregelte Abrundung der Bebauungsstruktur des südlichen Ortsrandes des Ortsteiles Füttersee an. Zu diesem Zweck wird die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im Ortsteil Füttersee für die im südlichen Bereich von Füttersee liegenden Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB durchgeführt.

Das Verfahren der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Anlage 1 Plandarstellung des Änderungsbereiches

## **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung:**

### **§ 1**

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung umfasst folgende Grundstücke: Flurnummer 58, 59, 59/1, 60 ganz und 62, 63, 101/2, 101/3, 101/4 (bisher 101 und 101/1), 102/1 teilweise sowie die Wegflurstücke 3, 3/1, 100, 132, 132/2 und 132/5 teilweise.

Die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 (siehe Anlage 1) legt den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung fest.

### **§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Fläche wird eine Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990, Ausfertigungsdatum: 26.06.1962, "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)", Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786) festgesetzt.

### **§ 3**

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Grenzen der Satzung hat sich entsprechend § 34 BauGB in die Eigenarten der näheren Umgebung einzufügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **§ 4**

In der Einbeziehungssatzung werden keine Baugrenzen dargestellt (siehe Anlage 1). Das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ergibt sich aus § 17 BauNVO. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist somit für ein Dorfgebiet 0,6 (überbaubare Fläche) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

### **§ 5**

Die Zufahrt der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen. Die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Maßnahmen sind durch die Bauherren zu erbringen.

### **§ 6**

Die Schmutzwasserableitung der Baugrundstücke hat fachgerecht und ordnungsgemäß in das Ortsnetz zu erfolgen. Dies leitet in die gemeindeeigene Kläranlage ein. Übersteigt das Schmutzwasser den Verschmutzungsgrad von Hauswasser, ist es durch den Grundstückseigentümer entsprechend den gesetzlichen Regeln vorzureinigen.

### **§ 7**

Das Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern. Die Dorfgebietsfläche ist ordnungsgemäß zu nutzen. Eine Beeinträchtigung des stehenden Gewässers ist auszuschließen.

In Bereichen, in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung) auszuschließen. Das Wasser

ist gemäß den Regeln der Technik zu reinigen, bevor es dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

## § 8

Ein verträglicher Übergang ist von den bebauten Dorfgebietsflächen zur Landschaft durch eine Eingrünung sicherzustellen. Die Pflanzungen (siehe Pflanzenliste) sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kultur-Birne
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten ist erweiterbar.

Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 des Bundesamts für Naturschutz.

Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

Siehe Sortenliste: „Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken“ des Landschaftspflegeverband Würzburg und Streuobst Mainfranken. Quelle : <http://www.streuobst-mainfranken.de>

## § 9

Bedingt durch die Lage im leicht hängigen Gelände ist mit dem Auftreten von Hang- oder Schichtenwasser zu rechnen. Bei der Erstellung der Gebäude bzw. bei der Grundstücksgestaltung sind geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur schadlosen Ableitung der evtl. auftretenden Hang- oder Schichtenwässer durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu treffen.

## § 10

Zum Schutz von Insekten sind generell, auch während der Bauphase, nur insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.

Zur Vermeidung von störenden Spiegelungen im Landschaftsbild und entsprechenden Wirkungen auf die Umgebung, insbesondere auch aus Gründen des Artenschutzes, ist die Verwendung von spiegelnden oder glänzenden Materialien nicht zulässig.

## § 11

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen.

Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

## § 12

Auf den Dorfgebietsflächen oder im direkten Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalerümern gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

## § 13

Landwirtschaftliche Immissionen

Angrenzend an die Dorfgebietsflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen.

Derartige Immissionen sind für Dorfgebietsflächen im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.

## § 14

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Geiselwind, den

(Siegel)

---

**Nickel**

1. Bürgermeister

## **Begründung:**

### Ausgangslage:

Im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung besteht bereits eine zersiedelte Ortsrandstruktur in Form von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden, Hallen, Wohn- und Nebengebäuden.

Durch die Lage am südlichen Ortseingang des Ortsteiles Füttersee, ist eine geregelte Entwicklung dieses Bereiches von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild des Ortsteiles von Geiselwind.

### Veranlassung:

Der Markt Geiselwind plant eine geordnete Entwicklung dieses schon teilweise bebauten Bereiches sowie eine bauliche Verdichtung für den Bedarf an dörflicher Baufläche. Die Einbeziehungsflächen liegen beiderseits der Staatsstraße St 2258 am südlichen Ortseingang des Ortsteiles Füttersee im direkten Anschluss an die bestehende Ortsbebauung.

Bebaubare Dorfgebietsflächen sind im Ortsteil Füttersee des Marktes Geiselwind nicht mehr verfügbar. Der Bedarf hiernach wird seit längerem an die Marktgemeinde herangetragen. Durch die bedarfsgerechte Ausweisung einer neuen Dorfgebietsfläche findet eine organische Entwicklung des Ortsteiles statt. Die Gesamtgröße der Darstellung dieser Dorfgebietsfläche beträgt ca. 1,6 ha.

Durch eine derzeit vorliegende Bauvoranfrage ist aktuell die zusätzliche Bebauung in diesem Ortsrandbereich des Ortsteiles Füttersee und somit eine Verstärkung der Entwicklungstendenz in diesem Bereich gegeben. Dies nimmt der Markt Geiselwind zum Anlass, den Bereich durch die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung städtebaulich zu entwickeln.

### Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der zu erwartenden Nutzung sowie der im nördlichen und östlichen Anschluss bestehenden Bebauungsstrukturen, wird eine Nutzung als gemischte Dorfgebietsfläche gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dies entspricht dem bisher in diesem Bereich sowie im Umfeld bestehenden tatsächlichen Nutzungscharakter.

Somit liegt eine Anpassung an den Bestand sowie an die anzunehmende zukünftige Entwicklung vor.

### Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß den Festsetzungen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung hat sich das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Satzung entsprechend § 34 BauGB in die Eigenarten der näheren Umgebung einzufügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hierdurch wird eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an die anschließenden Bebauungsstrukturen angestrebt.

### Erschließung

Die Grundstücke der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden über die bestehenden Wirtschaftswege und das örtliche Straßennetz angebunden. Diese Straßen und Wirtschaftswege sind ausreichend ausgebaut, um eine geregelte Erschließung des Bereiches zu gewährleisten. Die Versiegelung von Flächen ist hierzu nicht nötig. Der Großteil des Bereiches ist schon mit Wasser, Kanal und Strom erschlossen. Diesbezügliche Erweiterungen sind sofern nötig, möglich.

Die erforderlichen Arbeiten zur Erstellung der Hausanschlüsse bzw. der Zufahrtsmöglichkeiten sind durch die Bauwerber zu erbringen.

Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Verkehrs auf den Wegflächen durch Baumaßnahmen bzw. die zukünftige Nutzung, sind auszuschließen.

#### Hang- oder Schichtenwasser

Durch die Neigung des Geländes ist im Bereich der Satzung, insbesondere bei Starkniederschlägen, mit dem Auftreten von Hang- oder Schichtenwasser zu rechnen. Daher sind für die betroffenen Baugrundstücke bei einer zukünftigen Bebauung entsprechend geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Hangwasser vorzusehen. Insbesondere Gebäudeöffnungen auf Geländeneiveau sind entsprechend höhenmäßig einzustellen oder anderweitig gegen eindringende Wässer zu sichern, um so Beeinträchtigungen am oder im Gebäude zu verhindern.

#### Immissionsbeeinträchtigungen:

Im Umfeld und im Satzungsbereich besteht tatsächlich bereits ein Dorfgebiet. Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bzw. auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit erwartet.

Zeitweilig können Lärm- und andere landwirtschaftlich bedingte Emissionen / Immissionen auftreten, die auf das Plangebiet einwirken. Diese haben keine erheblichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Nutzungen des Dorfgebietes (MD) zur Folge und sind für die Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen. Auch die durch Bebauung entstehenden Nutzungen müssen den Zulässigkeitsmaßstab eines Dorfgebietes einhalten. Daher sind keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten, da diese direkte Umgebung auch Dorfgebiet ist.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur „Änderung und Erweiterung des Inno Parks Geiselwind“ erfolgte die Erweiterung des schalltechnischen Gutachtens für das bestehende Gewerbegebiet „Inno Park Geiselwind“.

Die bestehenden in einem schalltechnischen Gutachten aus dem Jahr 2013 ermittelten Emissionskontingente blieben in der Höhe unverändert, in Teilen mussten die Flächen leicht angepasst werden. Für die Erweiterungsflächen wurden neue Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung ermittelt und so abgestimmt, dass eine schallimmissionstechnische Verträglichkeit mit der umliegenden schützenswerten Bebauung weiterhin gegeben ist.

Die geplante Erweiterung wurde dabei ebenso wie das bestehende Plangebiet im Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Die Immissionspunkte für die Betrachtung befinden sich an bestehender Bebauung im WA-Gebiet (gemäß § 4 BauNVO). Ebenfalls an bestehender Bebauung, jedoch im MD-Gebiet in Ortslage Füttersee (gemäß § 5 BauNVO). Weitere Immissionspunkte liegen an einem Aussiedlerhof nordöstlich des Plangebiets, an der Weingartmühle, die sich südwestlich des Plangebiets befindet sowie an der Hammermühle. Diese befindet sich südwestlich des Plangebiets.

Für vier weitere Immissionspunkte ist kein Gebietscharakter gemäß BauNVO festgesetzt. Für eine Bewertung der Immissionspunkte, für die kein Gebietscharakter im Flächennutzungsplan festgesetzt ist, werden die Orientierungspegel der DIN 18005-1 für Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO gewählt.

Für weiter entfernte schützenswerte Bebauung sind keine Beeinträchtigungen durch das geplante Baugebiet zu erwarten. Dies betrifft auch die Wohngebäude am östlichen Ortsrand von Geiselwind.

Als Schallquellen wurden alle Flächen der bestehenden und geplanten Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete innerhalb der jeweiligen Bebauungsgrenzen herangezogen.

Die immissionsschutztechnische Verträglichkeit der sich aus der 13. Flächennutzungsplanänderung ergebenden Möglichkeit zur Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Inno Park Geiselwind, wurde durch das schalltechnische Gutachten zur verbindlichen Bauleitplanung aufgezeigt.

Für die geplante 3. Änderung und Erweiterung des Industriegebiets „Inno Park Geiselwind“ wurde für die maßgeblichen Immissionspunkte die Vorbelastung aus dem umgebenden Gewerbelärm ermittelt. Aus dieser wird die Emissionskontingentierung für die geplanten Gewerbegebietsflächen abgeleitet.

Diese Kontingentierung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Inno Park Geiselwind“ wurde somit mittels Emissionskontingentierung eine schallimmissionstechnische Verträglichkeit zu der umgebenen schutzwürdigen Bebauung bzw. Nutzungen erzielt. Diese Emissionskontingentierung ist in der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Inno Park Geiselwind“ festgesetzt.

Bei Einhaltung der Kontingente kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Gewerbegebietserweiterung „Inno Park Geiselwind“ schallimmissionstechnisch verträglich gegenüber der umgebenden schutzbedürftigen Bebauung ist.

Dies gilt somit auch für die geplante Erweiterung des Dorfgebietes von Füttersee Richtung Süden, da die Verträglichkeit der nordöstlich vom Sondergebiet liegenden Bebauung, die viel näher an diesem liegt, in dem Gutachten aufgezeigt wurde.

Durch die geplante Dorfgebietserweiterung selbst werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet.

#### Umweltbericht:

Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB vorliegen, hat der Marktgemeinderat beschlossen, das Verfahren der Einbeziehungssatzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Daher kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.



## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Geiselwind hat in der Sitzung vom 22.06.2020 die Aufstellung der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Füttersee für die im südlichen Bereich von Füttersee liegenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Füttersee des Marktes Geiselwind gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB“ als Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

3. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit Plandarstellung und Textteil gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

5. Der Marktgemeinderat Geiselwind hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Füttersee, für den östlichen Bereich der Quellenstraße, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ....., als Satzung beschlossen.

Markt Geiselwind, den .....

(Siegel)

.....

**Nickel,**

1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde am ..... entsprechend § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Markt Geiselwind, den .....

(Siegel)

.....  
Nickel,  
1. Bürgermeister

Würzburg, 22.06.2020

Bearbeitung: Roppel

Prüfung: Hennich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)