

Markt: Geiselwind
Gemarkung: Füttersee
Kreis: Kitzingen

12.10.2020



17. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Geiselwind

VORENTWURF

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

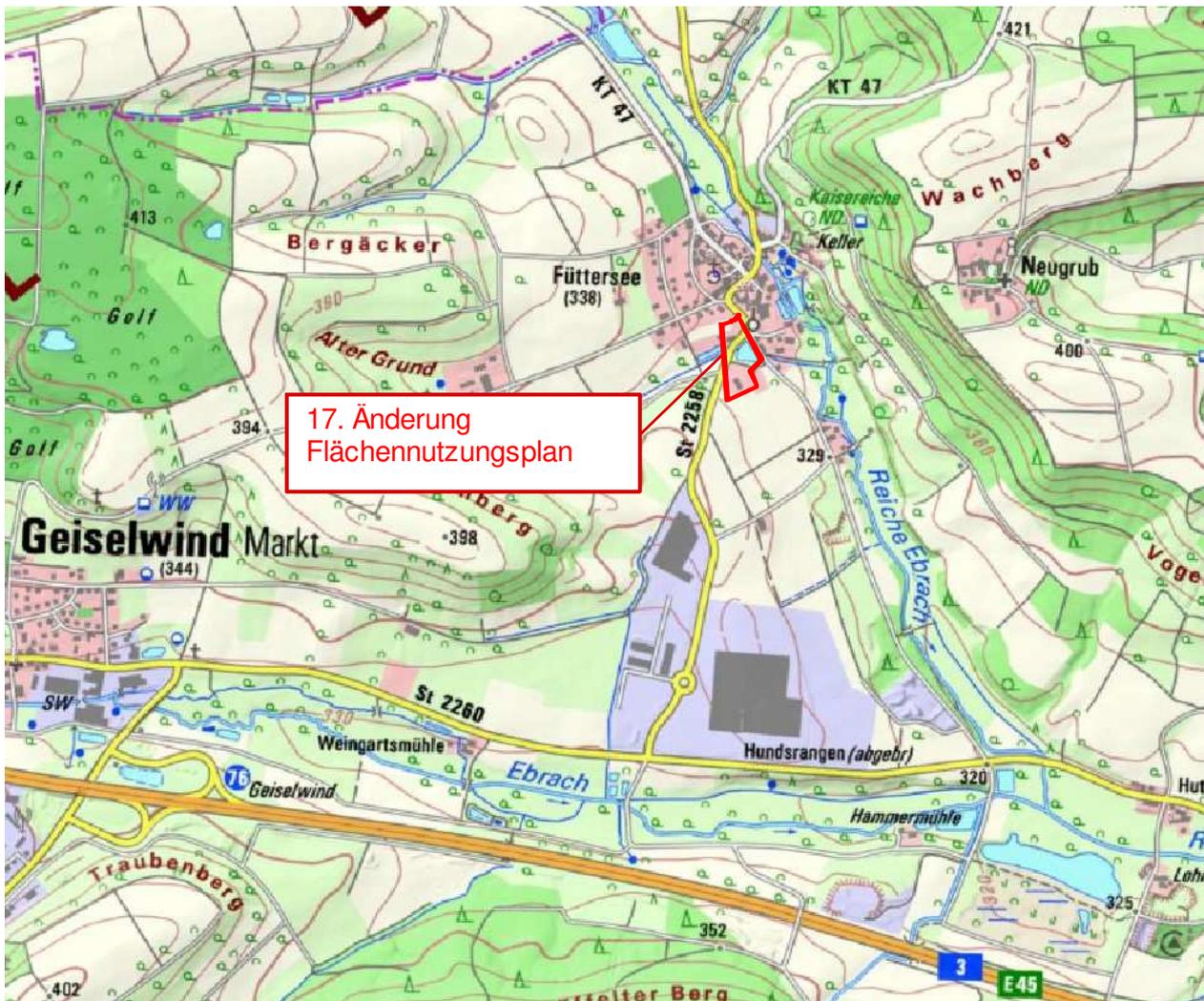


Geis19-0001

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen	5
3.	Lage im Raum	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.1.1	Landesplanung	8
3.1.2	Regionalplan	8
3.2	Flächennutzungsplan	16
4.	Planungsalternativen	16
5.	Städtebau und Planungskonzept	17
5.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen	18
5.2	Abwasserbeseitigung	18
5.3	Wasserversorgung	18
5.4	Oberflächenwasser	19
5.5	Energieversorgung	19
5.6	Abfallbeseitigung	19
5.7	Kommunikation	19
5.8	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	19
5.9	Verwirklichung der Baumaßnahme	19
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen	20
	Artenschutz und Grünordnung	20
7.	Umweltbericht	20
8.	Denkmalschutz	20
9.	Schallschutz	21
10.	Verfahren	22

Anlage 1 Umweltbericht



[1] Übersichtskarte,
 Quelle: Bayern Atlas Plus, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2020,
 bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 12.10.2020

1. Planungserfordernis

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von gemischter Dorfgebietsfläche gemäß § 5 BauNVO im südlichen Bereich der Ortslage des Ortsteiles Füttersee, plant der Markt Geiselwind eine geordnete Entwicklung dieses schon teilweise bebauten Bereiches sowie eine bauliche Verdichtung, um den Bedarf an dörflicher Baufläche zu decken. Die neu darzustellende Baufläche liegt beiderseits der Staatsstraße St 2258 am südlichen Ortseingang des Ortsteiles Füttersee im direkten Anschluss an die bestehende Ortsbebauung.

Die im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt, wird aber als solche seit längerer Zeit nur noch teilweise so genutzt. Zudem soll in diesem Bereich die Möglichkeit der Errichtung von einigen Gebäuden im Sinne einer Nachverdichtung von Dorfgebietsflächen ermöglicht werden. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

Die Gesamtgröße der Darstellung dieser Dorfgebietsfläche beträgt ca.1,6 ha.

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die „Klarstellungs- und Einbeziehungssetzung für die im südlichen Bereich von Füttersee liegenden Flächen in den im Zusammenhang

bebauten Ortsteil Füttersee des Marktes Geiselwind gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB“, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, planungsrechtlich vorbereitet.

Bedarf und Allgemeines:

Aufgrund der zu geringen Größe bzw. Verfügbarkeit der noch zur Verfügung stehenden Bauflächen innerhalb der Ortslage von Füttersee und den schon bestehenden baulichen, landwirtschaftlichen Strukturen im Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung, beabsichtigen die Eigentümer dieser Flächen, ihre Bauvorhaben im Bereich dieser vom Dorfgebietscharakter geprägten Flächen zu verwirklichen. Die Eigentümer sind seit vielen Jahren ortsansässig und im gemeinschaftlichen Leben des Ortsteiles und des Marktes tief verwurzelt.

Für den Markt Geiselwind ist es sehr wichtig, Bürgern, die in den Ortsteilen Geiselwinds beheimatet sind, die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung zu schaffen. Somit können die heimischen Familien sich ihren Bedürfnissen vor Ort anpassen und müssen nicht den örtlichen Rahmen verlassen, um ihrer veränderten familiären und betrieblichen Situation gerecht werden zu können.

Hierzu ist es notwendig, die beiderseits der St 2258 liegenden Flächen, die schon jetzt teilweise durch landwirtschaftliche Gebäude genutzt sind, im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche darzustellen, um die erforderliche Einbeziehung der Flächen im Rahmen der Erweiterung der bestehenden Ortsabrundungssatzung, zu ermöglichen.

Die geplante Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Dorfgebietsfläche ist für die Marktgemeinde von Bedeutung, da sie nur durch eine bürgerfreundliche Entwicklung ihrer Ortsteile langfristig die Daseinsvorsorge im Sinne eines Erhalts der funktionierenden Dorfstrukturen für die Ortsteile und damit auch den gesamten Markt Geiselwind, bewerkstelligen kann.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine Anpassung an die tatsächliche Situation dar. Der konkrete Bedarf der Schaffung weiter Gebäude im Bereich des südlichen Ortseinganges von Füttersee, wird durch die unmittelbare Bebauung durch die Eigentümer innerhalb des Änderungsbereiches nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung und Rechtskraft der anzupassenden Ortsabrundungssatzung im Parallelverfahren erfolgen.

Zudem ist die Marktgemeinde in den letzten Jahrzehnten sehr sparsam mit der Ausweisung von Dorfgebietsfläche, insbesondere in der Gemarkung Füttersee, gewesen.

2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Für den Markt Geiselwind besteht ein Flächennutzungsplan vom 20.09.1979, der am 31.01.1980 genehmigt worden ist. Mit Beschluss vom 26.04.2004 wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gesamtüberarbeitung beschlossen, die in der Fassung vom 24.04.2006 seit dem 24.05.2006 wirksam und für den Planungsbereich aktuell ist.

Die Änderungsfläche ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und der s notwendig.

Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Der Markt Geiselwind will mit der Ausweisung der oben beschriebenen Dorfgebietsfläche die bauliche Entwicklungsmöglichkeit ortsansässiger Familien ermöglichen und deren Abwanderung entgegenwirken.

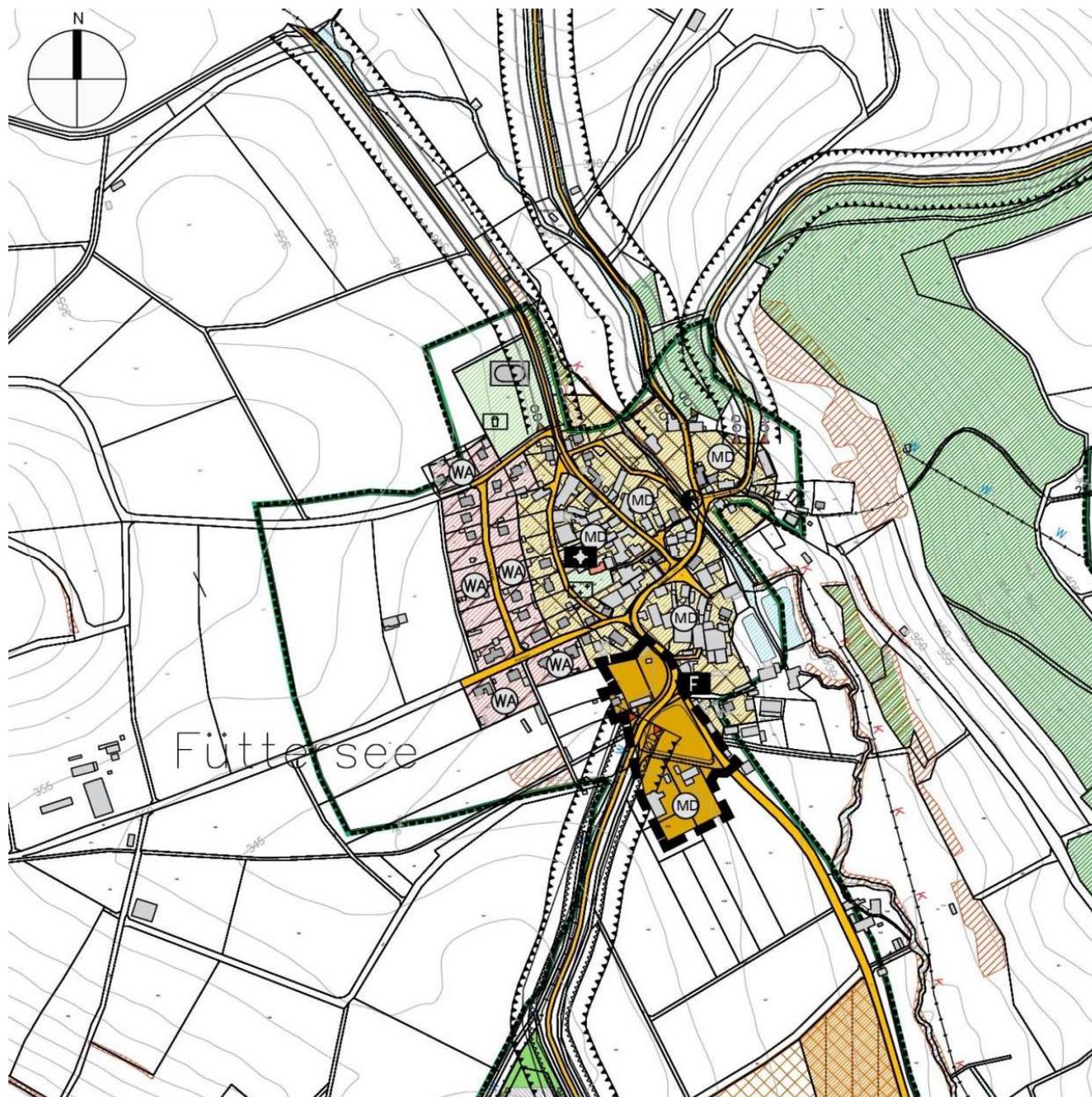
Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Marktgemeinderat Geiselwind am 22.06.2020 beschlossen die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Wirksamer Flächennutzungsplan



[2] 6. Änderung (Gesamtüberarbeitung), wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt)
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 12.10.2020

17. Änderung Flächennutzungsplan



[3] 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 12.10.2020

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, übertragen.

3. Lage im Raum

Der Markt Geiselwind liegt im Osten des Landkreises Kitzingen im Regierungsbezirk Unterfranken und ist umgeben von den Landkreisen Bamberg, Erlangen / Höchststadt und Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim. Kitzingen befindet sich ca. 30 km westlich der Marktgemeinde.

Geiselwind gehört zum Naturraum Steigerwald – Hochfläche im Fränkischen Keuper- Liasland. Die potenzielle natürliche Vegetation bilden Hainsimsen – mit Übergang zum Waldmeister- Buchenwald.

Eine wichtige Verkehrsachse für die Marktgemeinde Geiselwind stellt die Bundesautobahn A 3 dar, die über die Staatsstraße St 2257 erreichbar ist. Sie ist die direkte Verbindung zu dem Regionalzentrum Würzburg sowie zu den Metropolregionen Nürnberg (Fürth / Erlangen / Schwabach) und Frankfurt / Rhein - Main.

Die geplante Dorfgebietserweiterung liegt nördlich und südlich der St 2258 im Bereich des südlichen Ortseinganges von Füttersee.

Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke mit den Flurnummern 58, 59, 59/1, 60 ganz und 62, 63, 101, 101/1, 102/1 teilweise sowie ebenso die Wegflurstücke 3, 3/1, 100, 132, 132/5 teilweise.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet direkt an die bestehende Dorfgebietsbebauung von Füttersee an.

Im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen direkt an den Änderungsbereich an.

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesplanung

Folgende Gesetze und Vorschriften werden beachtet:

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach §1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Im Weiteren werden die Ziele der Landesplanung wie folgt beachtet:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 mit Fortschreibung vom 01.03.2018, gehört der Markt Geiselwind zum allgemeinen ländlichen Raum. Er ist so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum gesichert wird. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Kitzingen. Bamberg ist das nächste Oberzentrum und Würzburg das nächste Regionalzentrum.

„...1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z - Ziel) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G - Grundsatz) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“*

Die Ausweisung der Dorfgebietsfläche im Zuge der 17. Flächennutzungsplanänderung wird für die bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung des Marktes Geiselwind bzw. seines Ortsteiles Füttersee benötigt. Durch die Schaffung neuer Dorfgebietsfläche wird Geiselwind weiter gestärkt. Dem oben genannten Ziel und Grundsatz gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und die vorhandenen Potentiale zu nutzen, wird dadurch entsprochen.

„...2 Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (...)*“

Durch die Ausweisung von neuer Dorfgebietsfläche kann der Markt Geiselwind, der im allgemein ländlichen Raum gelegen ist, seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und entwickeln sowie seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren. Dem Grundsatz wird demnach entsprochen.

„...3.Siedlungsstruktur, 3.1 Flächensparen

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“*

Die Schaffung der Dorfgebietsfläche ist eine Erweiterung von schon bestehenden, in Nutzung befindlichen Strukturen im Ausweisungsbereich. Bezüglich der Nutzung schließt die geplante Dorfgebietsfläche direkt an die südlichen Dorfgebietsstrukturen Füttersees an. Für die innere Erschließung der Erweiterungsflächen werden so wenig Flächen als nötig versiegelt. Darüber hinaus werden nur bereits bestehende Straßen und Wege genutzt.

„...3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Die geplante Darstellung der Dorfgebietsfläche nutzt schon bestehende baulich genutzte Bereiche der Eigentümer im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen. Es handelt sich um die konkrete Nachverdichtung des südlichen Ortseinganges durch bauliche Nutzung Ortsansässiger.

Die dargestellten Dorfgebietsflächen sind schon teilweise als solche baulich genutzt und an die bereits bestehenden Siedlungseinheiten angebunden. Eine Zersiedlung der Landschaft wird durch die 17. Flächennutzungsplanänderung nicht hervorgerufen.

Den oben genannten Zielen und Grundsätzen wird entsprochen.

...5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Durch die Ausweisung der Dorfgebietsfläche wird die Standortvoraussetzung der ansässigen kleinen und mittelständischen Unternehmen weiterhin durch dauerhafte Nachfrage an Gütern, insbesondere auch des täglichen Bedarfes, weiter sichergestellt und langfristig gestärkt. Dem oben genannten Grundsatz zur Sicherung und Verbesserung der Wirtschaftsstruktur wird entsprochen.

...5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die 17. Flächennutzungsplanänderung betrifft landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche wird nur noch zu einem kleinen Anteil ackerbaulich genutzt.

Die Fläche der Änderung hat für das Gemeindegebiet Geiselwind unterdurchschnittliche Ackerzahlen von (SI 3D 38/38, größtenteils SI 4D 32/32). Somit gehen keine hochwertigen Böden für die Landwirtschaft verloren.

Da eine Innenentwicklung zur Deckung dieses konkreten Bedarfs nicht möglich ist, müssen zur Entwicklung und für die Zukunftsfähigkeit des Ortsteiles Füttersee der Marktgemeinde landwirtschaftliche Flächen im dargestellten geringen Umfang der 17. Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Die Planung entspricht somit den oben genannten Grundsätzen.

...7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

(...)

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.“

Nach dem BNatSchG gemäß § 15 sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung geringer Teile der Planungsfläche und besonders des Umfeldes, ist nicht von gravierenden Beeinträchtigungen auszugehen. Im Rahmen der aufzustellenden Ortsabrundungssatzung werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Sollten sich dennoch Eingriffe ergeben, die sich nicht vermeiden lassen und für die keine verträglichere Alternative existiert, werden Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in der „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 Nr. 3 BauGB“, wodurch die Verbindlichkeit erlangt wird. Somit wird den oben genannten Grundsätzen entsprochen. Die geplante Dorfgebietsflächenausweisung liegt im Naturpark Steigerwald, wie alle Ortsbereiche und Siedlungsflächen Geiselwinds. Einer moderaten Entwicklung des Marktes steht dies nicht entgegen.

Besondere Schutzgebiete werden nicht überplant. Der bestehende See wird im derzeitigen Zustand gesichert und erhalten.

...7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.“

Im Vorlauf der verbindlichen Bauleitplanung ist die Möglichkeit der Regenrückhaltung und Versickerung zu prüfen. Entsprechende Festsetzungen sollten sich sofern möglich in der verbindlichen Bauleitplanung wiederfinden. Weiterhin soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb ist, sofern keine schädlichen Einträge durch die vorgesehene Nutzung in den Boden zu erwarten sind, für zu versiegelnde Flächen versickerungsfähige Beläge festgesetzt werden. Dem Grundsatz zum Schutze des Wassers wird entsprochen, da durch die genannten Maßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Wasser auf das Mindestmaß verringert wird und eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dadurch nicht zu erwarten ist.

3.1.2 Regionalplan

Die Marktgemeinde Geiselwind liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich der als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Sie ist als Grundzentrum dargestellt. Als Grundlage dient der aktuelle Regionalplan der nichtamtlichen Lesefassung vom 23.12.2016 (Stand 17.10.2017) mit allen Fortschreibungen.

All Ländlicher Raum

2.1 (Z) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes - dargestellt Karte 1 „Raumstruktur“ (Lesefassung), die Bestandteil des Regionalplans ist - soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-gewerblichen Bereich sollen Neuansiedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

2.2 (Z) Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden.

(...)

2.7 (G) Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleit-

planung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.

Der Markt Geiselwind bemüht sich seit vielen Jahren Gewerbe und Arbeitsplätze in der Gemarkung anzusiedeln, wie auch die bestehenden Strukturen zu unterstützen, um den Aufgaben des Marktes im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf gerecht zu werden. Schrittweise konnte die Marktgemeinde ihre Attraktivität als Lebens- und Arbeitsstandort steigern, um die wichtigen infrastrukturellen Voraussetzungen des Marktes Geiselwind zu sichern. Die Entwicklungsmöglichkeit von bestehenden Betrieben, auch landwirtschaftlicher Art, wird ebenso als wichtige Voraussetzung hierfür gesehen.

Eine Zersiedlung der Landschaft tritt nicht ein. Die geplanten Dorfgebietsflächen schließen unmittelbar an die bestehende Ortslage Füttersees an und binden zudem bestehende landwirtschaftliche Bebauungsstrukturen mit ein. Es wird kein Bereich zwischen Verkehrsachsen und den bestehenden Siedlungseinheiten überplant. Somit wird den oben genannten Zielen und Grundsätzen entsprochen.

BII 1 Siedlungsleitbild

1.1 (G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen.

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.*
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.*
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.*
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.*
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.*

1.2 (Z) [...] Im südlichen und östlichen Teil der Region soll eine günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden.

[...] Dabei ist auf die historischen Ortskerne sowie auf die umgebende Kulturlandschaft Rücksicht zu nehmen.

Der Markt Geiselwind strebt die Erweiterung von Dorfgebietsfläche im Ortsteil Füttersee an. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung. Deshalb wurde eine Fläche mit Anbindung an die südlichen Dorfgebietsflächen gewählt, die bereits vorhandene landwirtschaftliche Anlagen und Nutzungen aufweist. Da der Markt Geiselwind diese dörflichen Bauflächen anhand konkreter Nachfrage (Bauantrag des Grundstückseigentümers der Bauflächen wird dem Markt Geiselwind unmittelbar nach Abschluss der notwendigen bauleitplanerischen Verfahren vorliegen) ausweist, ist eine organische Entwicklung gegeben.

Die Marktgemeinde ist in den letzten Jahrzehnten sehr sparsam mit der Ausweisung von Dorfgebietsflächen, insbesondere im Ortsteil Füttersee, gewesen.

Die Marktgemeinde versucht mit der Dorfgebietsausweisung umsichtig mit Natur und Landschaft umzugehen. Es werden nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit für die Marktgemeinde nicht sehr hohen Bodenwertzahlen sowie schon teilweise bebaute und durch Erschließungsanlagen versiegelte Bereiche überplant.

Die Flächenversiegelung ist dabei verträglich, da in der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb der Bauflächen ein größerer Grünbereich mit einem Fischteich von ca. 0,35 ha in naturnaher Gestaltung gesichert wird. Für die innere verkehrliche Erschließung werden nur die unbedingt notwendigen Flächen beansprucht. Die darüber hinausgehende Erschließung erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene Verkehrsnetz. Somit wird die zusätzliche Versiegelung gering gehalten.

Die Lage der Dorfgebietsflächenerweiterung liegt direkt südlich an der bereits vorhandenen Dorfgebietsfläche von Füttersee. Der Ortskern ist fußläufig gut zu erreichen. Somit wird eine günstige Siedlungsentwicklung gefördert. Eine verstärkte Beeinträchtigung der Bevölkerung des Ortes Füttersee, wie auch seiner Marktgemeindeteile durch die Errichtung der Dorfgebietsfläche können durch die vorteilhafte Lage der Fläche und die Festsetzung einer Randeingrünung vermieden werden. Die geplante Nutzungsart entspricht der tatsächlich schon bestehenden Nutzung als Dorfgebietsflächen.

Das Baugebiet liegt in keinem vom Hochwasser gefährdeten Bereich. Der historische Ortskern wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern durch den Verbleib und die Entwicklungsmöglichkeit der schon ortsansässigen zwei Familien eher gestärkt. Zur Förderung regenerativer Energien werden Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Im Zuge der Aufstellung der „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 Nr. 3 BauGB“ im Parallelverfahren, werden Festsetzungen formuliert, sodass eine landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleistet ist, sowie die Nutzung nachhaltiger Energie- und Wasserkonzepte möglich ist.

Die oben genannten Ziele und Grundsätze werden somit berücksichtigt.

2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

2.1 (G) In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.

Im Rahmen der Aufstellung der „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 Nr. 3 BauGB“ werden Festsetzungen getroffen, um das Landschaftsbild, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft zu wahren. Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen. Eine direkte Anbindung an die bestehende Ortsbebauung ist gegeben. Brachliegende Flächen für eine Umnutzung sind nicht vorhanden. Somit widerspricht die Planung dem oben genannten Grundsatz nicht.

6 Schutz und Pflege der Denkmäler

6.5 (G) Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 17. Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt. In der aufzustellenden „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 Nr. 3 BauGB“ wird darauf hingewiesen, dass archäologische Zufallsfunde, während der Erschließungs- und Bauarbeiten an der Fundstelle unverändert zu belassen sind und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Dadurch wird dem Grundsatz, Rücksicht auf Bodendenkmäler zu nehmen, entsprochen.

BIII 2 Landwirtschaft

2.1 (G) Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

2.2 (G) In den Gebieten mit ungünstigen natürlichen und strukturellen Produktionsbedingungen, also insbesondere im Spessart und im Steigerwald, ist auf eine Verbesserung der Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die landwirtschaftliche Weiterbewirtschaftung vor allem im Sinne der Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft hinzuwirken.

[...]

Durch die Realisierung der Dorfgebietserweiterung gehen nur kleine Flächen mit landwirtschaftlich genutzten Ackerböden unwiederbringlich verloren.

Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um keinen besonders hochwertigen Ackerboden mit überdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion

Die Fläche der 17. Änderung hat für das Gemeindegebiet Geiselwind unterdurchschnittliche Ackerzahlen von (SI 3D 38/38, größtenteils SI 4D 32/32). Somit gehen keine hochwertigen Böden für die Landwirtschaft verloren.

Der Planungsumfang entspricht dem konkreten Bedarf an Dorfgebietsfläche in Füttersee. Die landwirtschaftlichen Flächen grenzen nur noch im Süden und Westen an das Planungsgebiet an. Sonst ist der Erweiterungsbereich der Dorfgebietsfläche von Siedlungsfläche gefasst.

Zudem wird im Rahmen der parallel geführten „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 Nr. 3 BauGB“ darauf hingewiesen, dass es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, bedingt durch die Landwirtschaft, kommen kann, die jedoch aufgrund der Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen sind. Durch die Eingrünung der Dorfgebietsflächen und der aus dem landwirtschaftlichen Sektor kommenden Eigentümerfamilien, ist kein erheblicher Konflikt bezüglich der Nutzung der Dorfgebietserweiterung und der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

2 Sektorale Wirtschaftsstruktur

2.1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen

2.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit preiswürdigen mineralischen Bodenschätzen aus heimischen Rohstoffvorkommen sichergestellt wird.

(Z) Die zur Deckung des derzeitigen und künftigen Bedarfs benötigten Bodenschätze sollen erkundet, erschlossen und gegenüber anderen raumbedeutsamen Vorhaben -auch zur Erhaltung bestehender Betriebe und Arbeitsplätze - durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten gesichert werden. Die Abgrenzung dieser Gebiete bestimmt sich nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.

(Z) In Vorranggebieten ist der Abbau von Bodenschätzen grundsätzlich regionalplanerisch unbedenklich. Gegenüber anderen Nutzungsansprüchen soll der Gewinnung von Bodenschätzen in diesen Gebieten der Vorrang eingeräumt werden.

(Z) In Vorbehaltsgebieten soll für überörtlich raumbedeutsame Abbauvorhaben in der Regel

eine raumordnerische Überprüfung durchgeführt werden. Dabei soll der Gewinnung von Bodenschätzen aus regionalplanerischer Sicht auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden.

(G) Bei allen Abbaumaßnahmen oberflächennaher Bodenschätze ist auf eine vollständige Ausbeute der Lagerstätte bis zur größtmöglichen Abbautiefe hinzuwirken.

2.1.1.1 **(Z)** Der Abbau von Sand und Kies soll schwerpunktmäßig konzentriert, stufenweise entsprechend dem jeweiligen Bedarf und bevorzugt in den ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten vorgenommen werden.

(Z) Als Vorranggebiete für Sand und Kies werden folgende Gebiete ausgewiesen:

SD/KS1 "Südlich Füttersee",

Geiselwind, Lkr Kitzingen

[...]

Das für den derzeitigen und künftigen Bedarf zu sichernde Sandvorkommen in dem dargestellten Vorranggebiet SD / KS 1 „Südlich Füttersee“ ist zum größten Teil schon abgebaut und somit erschöpft. Aufgrund des Abstandes der kleinen Dorfgebietserweiterung hierzu ist kein Konflikt anzunehmen.

Der Bodenschatz Sand wird in diesem Bereich schon seit Jahrzehnten abgebaut. Der Abbau erfolgte schon vor der Gebietsreform in den 60er Jahren von der ehemaligen Gemeinde Füttersee. Dies betrifft die Flächen der Flst. Nrn. 115, 116, und 118. Gemarkung Füttersee.

Auf dem Flurstück Nr. 118 wurde nach dem Sandabbau eine Deponiefläche genehmigt, die derzeit als Recyclingfläche von einer Firma genutzt wird. Die Flst. Nrn. 115, 116 wurden aufgeforstet und werden als Waldfläche bewirtschaftet. Die nördlich anschließenden Flächen Flst. Nrn. 114 / 2 und 114 / 3 wurden ebenfalls schon abgebaut und rekultiviert. Sie werden landwirtschaftlich genutzt.

Auf der hieran wieder nördlich angrenzenden Fläche Flst. Nr. 109 wurde das Vorkommen an Verfüllsand auch schon abgebaut. Die Rekultivierung ist hier noch nicht abgeschlossen.

Die restlichen Flächen der noch im Regionalplan als Vorranggebiet ungefähr dargestellten Grundstücke Flst. Nrn. 110, 114, 114/1 und ein Teil von Flst. Nr. 124 sind Vorkommen mit hohem Anteil an Lehm- und sonstigem Bodengemisch. Die Sandauflage nimmt zudem mit steigendem Gelände Richtung Westen stark ab. Eine weitere sinnvolle Ausbeutung der westlich liegenden Flächen wird unter wirtschaftlichen Aspekten vom Markt Geiselwind, wie von dem Betreiber des Abbaues, nicht gesehen.

Ein östlicher Teilbereich der Erweiterungsfläche überlagert sich teilweise mit einer Vorrangfläche für den Abbau von Sand und Kies laut Regionalplan Region Würzburg (2). Aufgrund der fehlenden Grundlage, diese Fläche weiterhin als solche zu sichern, ist die Herausnahme aus dem Regionalplan mit Antrag des Marktes Geiselwind vom 23.07.2018 veranlasst. Der größte Teil des Sandvorkommens wurde in diesem Bereich bereits ausgebeutet.

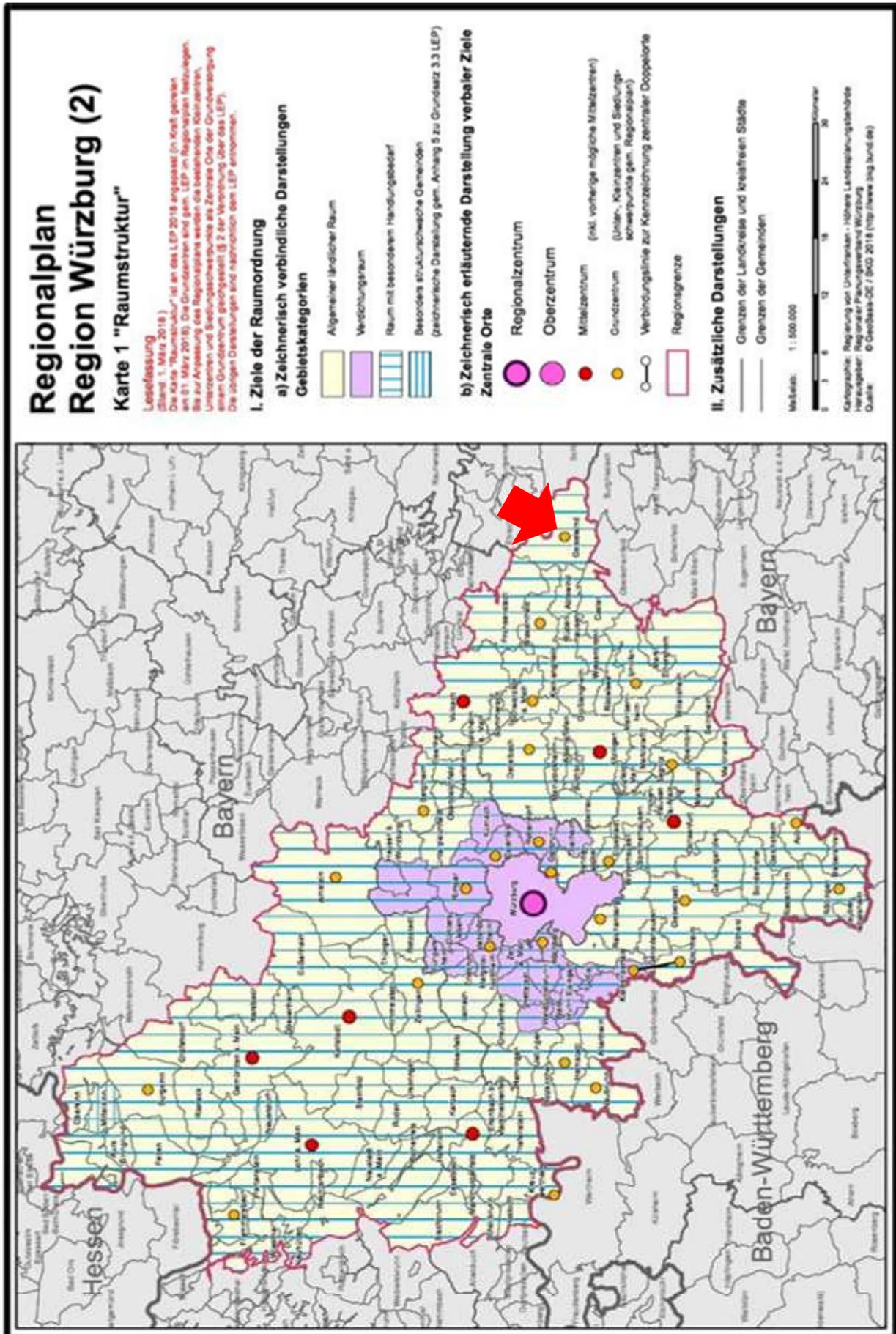
Eine vorrangige Nutzung dieser gesamten Flächen für den Sandabbau ist für den Markt Geiselwind daher nicht mehr begründet.

Der Markt Geiselwind sichert schon seit mehr als einem Jahrhundert für die ganze Region und auch darüber hinaus die Versorgung mit mineralischen Bodenschätzen, insbesondere mit Sand.

Hierdurch ergeben sich neben den Erwerbsmöglichkeiten durch die Gewinnung der Bodenschätze immer wieder erhebliche Aufgaben und Anforderungen. Dies betrifft sowohl die Belange der Landschaftspflege, des Naturschutzes, der Sicherung von Erholungsräumen mit Rekultivierungsmaßnahmen usw., wie auch der stetigen Konfliktbewältigung bezüglich der Einschränkungen der kommunalen Planungshoheit der Marktgemeinde bezüglich möglicher Flächennutzungen.

Demgegenüber sichert die Marktgemeinde weiterhin die weiteren vorhandenen großen Sandvorkommen für einen zukünftigen Abbau.

Die Grundsätze und Ziele des Regionalplanes werden somit beachtet, obgleich sie dieses Vorranggebiet betreffend größtenteils schon überholt sind. Die meisten Nutzungen der Flächen sind Nachnutzungen und daher nicht konkurrierend zur Sicherung des schon größtenteils ausgebeuteten Sandvorkommens.



[4] Regionalplan Lesefassung (Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II),
 Quelle: http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/assets/3/6/rpl/rp2/raumstruktur_r2_20180710.pdf

Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 01.03.2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 12.10.2020

3.2 Flächennutzungsplan

Für den Markt Geiselwind mit seinen Gemeindeteilen besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan:

- 1. Änderung in der Fassung vom 02.06.1980, genehmigt am 13.10.1980
- 2. Änderung in der Fassung vom 10.11.1989, genehmigt am 21.10.1991
- 3. Änderung in der Fassung vom 15.01.1998, genehmigt am 25.11.1998
- 4. Änderung in der Fassung vom 16.02.2003, genehmigt am 21.05.2003
- 5. Änderung in der Fassung vom 24.05.2004, genehmigt am 09.09.2004
- 6. Änderung in der Fassung vom 24.04.2006, genehmigt am 24.05.2006
- 7. Änderung in der Fassung vom 20.01.2011, genehmigt am 11.04.2011
- 8. Änderung in der Fassung vom 08.09.2014, genehmigt am 17.10.2014
- 9. Änderung in der Fassung vom 29.10.2012, genehmigt am 26.11.2012
- 10. Änderung, Verfahren ruht lt. Gemeinderatsbeschluss vom 18.03.2013
- 11. Änderung in der Fassung vom 29.07.2013, genehmigt am 07.10.2013
- 12. Änderung in der Fassung vom 13.02.2017, genehmigt am 17.03.2017
- 13. Änderung in der Fassung vom 03.06.2019, genehmigt am 13.09.2019
- 14. Änderung in der Fassung vom 05.11.2018, Verfahren ruht
- 15. Änderung in der Fassung vom 11.03.2019, noch im Verfahren
- 16. Änderung in der Fassung vom 27.03.2019, noch im Verfahren

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

In der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ein „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt.

4. Planungsalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der 17. Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Bereiche für die Ausweisung der notwendigen Fläche für die Erweiterung der Dorfgebiets - Bauflächen betrachtet. Da die Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes in unmittelbarem Zusammenhang zu den rechtskräftig ausgewiesenen Bauflächen von Füttersee liegen muss, sind nur wenige Planungsalternativen vorhanden.

Die geplante Erweiterung der Dorfgebietsfläche grenzt direkt an diese rechtskräftig ausgewiesenen Bauflächen an. Alle anderen an die bestehenden dörflichen Bauflächen angrenzenden Acker- oder Grünlandflächen liegen entweder innerhalb des Landschaftsschutzgebietes im Naturpark Steigerwald oder in einem zu geringen Abstand zu ausschließlich wohnbaulich genutzten Flächen.

Gründe, die für die Wahl dieses Standortes sprechen, sind die Lage in direkter Anbindung an das bestehende Dorfgebiet und die im Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung schon vorhandenen baulichen landwirtschaftlichen Strukturen. Auf die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann vollständig verzichtet werden, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist. Der geplante Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten (abgesehen vom Naturpark Steigerwald), die das Schutzgut Natur und Landschaft oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert.

Bezüglich der im Regionalplan und dem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Vorrangfläche für den Abbau von Sand und Kies stellt sich tatsächlich folgender Sachverhalt dar:

Die meisten Flächen sind schon bezüglich des Sandvorkommens seit vielen Jahren längst ausgebeutet. Die Bereiche wurden teils renaturiert, der landwirtschaftlichen Nutzung wieder übergeben

oder durch andere Nutzungen belegt. Die restlichen Flächen des im Regionalplan dargestellten Vorranggebietes sind für einen weiteren Abbau von Sand unwirtschaftlich. Sowohl die Stärke des restlichen Vorkommens als auch die Durchmischung mit Lehm – und sonstigem Bodengemisch stehen dem entgegen. Daher wurde vom Markt Geiselwind mit Antrag vom 23.07.2018 die Herausnahme der Vorrangfläche aus dem Regionalplan veranlasst.

Eine vorrangige Nutzung dieser gesamten Flächen für den Sandabbau ist für den Markt Geiselwind nicht mehr begründet. Aufgrund des Abstandes und der schon bestehenden baulichen Strukturen innerhalb des Planungsumgriffes ist kein Konflikt mit der genannten und teilweise noch im Regionalplan dargestellten Abbaufäche anzunehmen.

Innerhalb des Ortsteiles Füttersee des Marktes Geiselwind gibt es keine frei verfügbaren dörflichen Bauflächen. Nachverdichtungen sind in dem benötigten Umfang nicht möglich. Konversionsflächen sind in Füttersee für die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht vorhanden. Daher ist die Ausweisung dieser gewählten Dorfgebietsfläche erforderlich.

Bei den geplanten Flächen will der Markt Geiselwind die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Erweiterung der Dorfgebietsfläche zu ermöglichen und diese zur Verfügung zu stellen. Da sich der Markt Geiselwind zum Ziel gesetzt hat, Bauflächen bedarfsorientiert auszuweisen, sieht sich der Markt in der Pflicht, diese Flächennutzungsplanänderung sowie die Änderung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Füttersee durchzuführen.

5. Städtebau und Planungskonzept

Die 17. Flächennutzungsplanänderung dient der Neuausweisung von benötigten dörflichen Bauflächen gemäß § 1 Abs. 2 Nr.5 BauNVO als Erweiterung auf einer derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft, unmittelbar angrenzend an das bestehende Dorfgebiet.

Günstiger gelegene Flächen und sich daraus ergebende Planungsalternativen können aufgrund des notwendigen Zusammenhangs mit der bestehenden Dorfgebietsfläche, des Naturraumes sowie der zu berücksichtigenden Schutzgüter nicht innerhalb der Gemarkung des Marktes Geiselwind gefunden werden.

Eine Alternativflächenprüfung erfolgte im Vorfeld der Aufstellung der 17. Flächennutzungsplanänderung mit dem Ergebnis, dass für die gewählte Fläche, die im aktuellen wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist und zudem schon von baulichen landwirtschaftlichen Strukturen geprägt ist, die nachteiligen Auswirkungen für Mensch, Natur, Landschaft und Naturschutz am geringsten sind und ausgeglichen bzw. teilweise auch vermieden oder mittels Festsetzungen in der notwendigen verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können.

Die geplante Erweiterung der bestehenden Dorfgebietsflächen im Flächennutzungsplan ist durch die direkte Anbindung an die Ortslage von Füttersee ortsplanerisch vertretbar.

5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterung der Dorfgebietsflächen ist gesichert und erfolgt über die bestehende Staatsstraße St 2258.

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Staatsstraße St 2258 und die schon bestehenden Ortsstraßen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird nach Anschluss an den bestehenden Kanal in der Friedrichstraße der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist dann gewährleistet. Im Zuge der vorbereitenden Erschließungsplanung wird die Aufnahmefähigkeit geprüft und nachgewiesen.

Sauberes Dach- und Oberflächenwasser ist zu versickern oder zurückzuhalten und wiederzuverwenden. Dies wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

5.3 Wasserversorgung

Der Markt Geiselwind versorgt sich selbst mit Wasser. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

Die Wasserschutzgebiete befinden sich in einem ausreichenden Abstand, sodass eine Beeinträchtigung der Wasserversorgung ausgeschlossen werden kann.

5.4 Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser aus der geplanten Baufläche ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen aufzufangen, um wiederverwendet zu werden.

Dies wird in der im Parallelverfahren durchzuführenden Ortsabrundungssatzung festgesetzt.

5.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Bayernwerk AG Bamberg, die möglichst frühzeitig am Verfahren beteiligt wird, sichergestellt.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Kitzingen sichergestellt, der für die Abfallbeseitigung des Marktes Geiselwind zuständig ist, sodass eine geregelte Entsorgung sichergestellt ist.

5.7 Kommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz / Breitbandvernetzung soll über die örtlichen Versorgungsnetze erfolgen. Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen als Erweiterung der bestehenden Versorgung durchgeführt.

5.8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke, die innerhalb der 17. Flächennutzungsplanänderung liegen, sind im Eigentum der Bauwerber und zum Teil im Eigentum des Marktes Geiselwind. Die geplante Entwicklung des Dorfgebietes kann so problemlos erfolgen. Ein Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich sein.

5.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn wird nach Rechtskraft der Klarstellungssatzung erfolgen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 17. Flächennutzungsplanänderung für die Dorfgebietsfläche beansprucht ca. 1,6 ha. Die gesamte Eingriffsfläche der Erweiterung gemäß der „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 Nr. 3 BauGB“ beträgt ebenfalls ca. 1,6 ha.

Für die Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwiesen.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Hinblick auf erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen im Bauleitplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen.

Generell sollten aus Umweltsicht bei der Planung von Bauvorhaben folgende Grundsätze zur Minimierung von Umweltrisiken berücksichtigt werden:

- Flächensparende Bauweise
- Minimierung und Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Landschaftliche Ein- und Durchgrünung von Bauflächen
- Berücksichtigung örtlicher Wegeverbindungen
- Kompensationsmaßnahmen mit ökologischem Raumbezug

Artenschutz und Grünordnung

Sofern sich die Notwendigkeit ergibt, werden im Zuge der „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 Nr. 3 BauGB“ grünordnerische und artenschutzrechtliche Betrachtungen und entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen ergriffen.

7. Umweltbericht

Zur vorliegenden 17. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

8. Denkmalschutz

Es sind weder im direkt angrenzenden Dorfgebiet, der geplanten Erweiterungsflächen, noch im näheren Umfeld des Planungsbereiches ein Bodendenkmal oder Hinweise hierauf bekannt.

In der Ortsmitte sind neben einzelnen Baudenkmalen archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Füttersee bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale unterliegen gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen.

9. Schallschutz

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 Weingartsmühle, 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 werden alle Flächen der bestehenden und geplanten Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete innerhalb der jeweiligen Bebauungsgrenzen herangezogen. Weiter werden als Schallquellen die bestehende Sandgrube und die bestehende Bauschuttdeponie berücksichtigt. Da ein Teil der Erweiterung des Plangebiets auf dem Gelände der Erweiterungsfläche der Sandgrube liegt, verkleinert sich die Fläche der Sandgrube bzw. der Schallquelle entsprechend.

Für die bestehende Sandgrube wird für den Tageszeitraum ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 61 dB(A) angesetzt. Im Nachtzeitraum finden im Bereich der Sandgrube keine Tätigkeiten statt. Die Sandgrube entspricht bezogen auf die Emissionen einer Kiesentnahmestelle gemäß Forum Schall [2] mit 5 LKW/h, 2 Baggern, 1 Radlader und ohne mobile Siebanlage oder Brecher.

Für die bestehende Bauschuttdeponie wird entsprechend dem schalltechnischen Gutachten vom 09.10.1996 für den Tageszeitraum von 7.00 - 19.00 Uhr ein Schalleistungspegel von 114 dB(A) angesetzt. Im Zeitraum von 19.00 - 7.00 Uhr finden gemäß dem schalltechnischen Gutachten keine Tätigkeiten auf dem Gelände der Bauschuttdeponie statt.

Die sich außerhalb des Änderungsbereichs befindlichen Flächen des Plangebiets „Inno-Park“ werden als Vorbelastung entsprechend ihrer Kontingentierung berücksichtigt.

Die im Gutachten von 2013 bereits kontingentierten Teilflächen TF 5 und TF 6 werden aufgrund des Wegfalls von öffentlichen Verkehrsflächen geringfügig größer und werden bei der Kontingentierung erneut berechnet. Die Kontingente für die beiden Teilflächen werden dabei in der Höhe nicht verändert. Es ändert sich lediglich die Fläche. Die Erweiterungsflächen sind in die drei Teilflächen unterteilt.

Weitere bestehende Emissionen in der Umgebung des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets befinden sich in so großer Entfernung, dass sie nicht berücksichtigt werden.

Für die Beurteilung der Vorbelastung werden zunächst die Immissionen, die durch die Sandgrube, die Bauschuttdeponie und die Teilflächen der bestehenden Kontingentierung, an denen maßgeblichen Immissionspunkte entstehen, ermittelt, um die Vorbelastung festzustellen. Für den Nachtzeitraum wird davon ausgegangen, dass durch die Sandgrube und die bestehende Bauschuttdeponie keine Immissionen entstehen.

Die Beurteilungspegel der Immissionspunkte werden den Gesamt-Immissionswerten (Richtwerten) gegenübergestellt. Im Ergebnis liegen an allen Immissionspunkten die Beurteilungspegel unter den Richtwerten, so dass sich für die Planwerte noch Spielraum für die Kontingentierung des geplanten Industriegebietes eröffnet.

Die immissionsschutztechnische Verträglichkeit der sich aus der 13. Flächennutzungsplanänderung ergebenden Möglichkeit zur Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Inno Park Geiselwind, wird 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 ist in den Bebauungsplan aufgenommen. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Inno Park Geiselwind“ wird somit mittels Emissionskontingentierung eine schallimmissionstechnische Verträglichkeit zu der umgebenen schutzwürdigen Bebauung bzw. Nutzungen erzielt. Diese Emissionskontingentierung wird 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.

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss	vom	22.06.2020
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	vom	10.07.2020
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	04.12.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	14.12.2020 22.01.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	14.12.2020 22.01.2021
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am	xx.xx.2020
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	xx.xx.2020
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	xx.xx.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	xx.xx.2021 xx.xx.2021
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	xx.xx.2021
Feststellungsbeschluss	am	xx.xx.2021

Markt Geiselwind,

Nickel
1. Bürgermeister

Würzburg, 12.10.2020

Bearbeitung: Roppel
Prüfung: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Quellen-/ Bildnachweis

- [1] Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas Plus, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2020, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 12.10.2020
- [2] 6. Änderung (Gesamtüberarbeitung), wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt)
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 12.10.2020
- [3] 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 12.10.2020
- [4] Regionalplan Lesefassung (Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II),
Quelle: Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 01.03.2018,
bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 12.10.2020