

Markt: Geiselwind  
Gemarkung: Rehweiler  
Kreis: Kitzingen

02.12.2019



## 16. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Geiselwind

### VORENTWURF

### Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

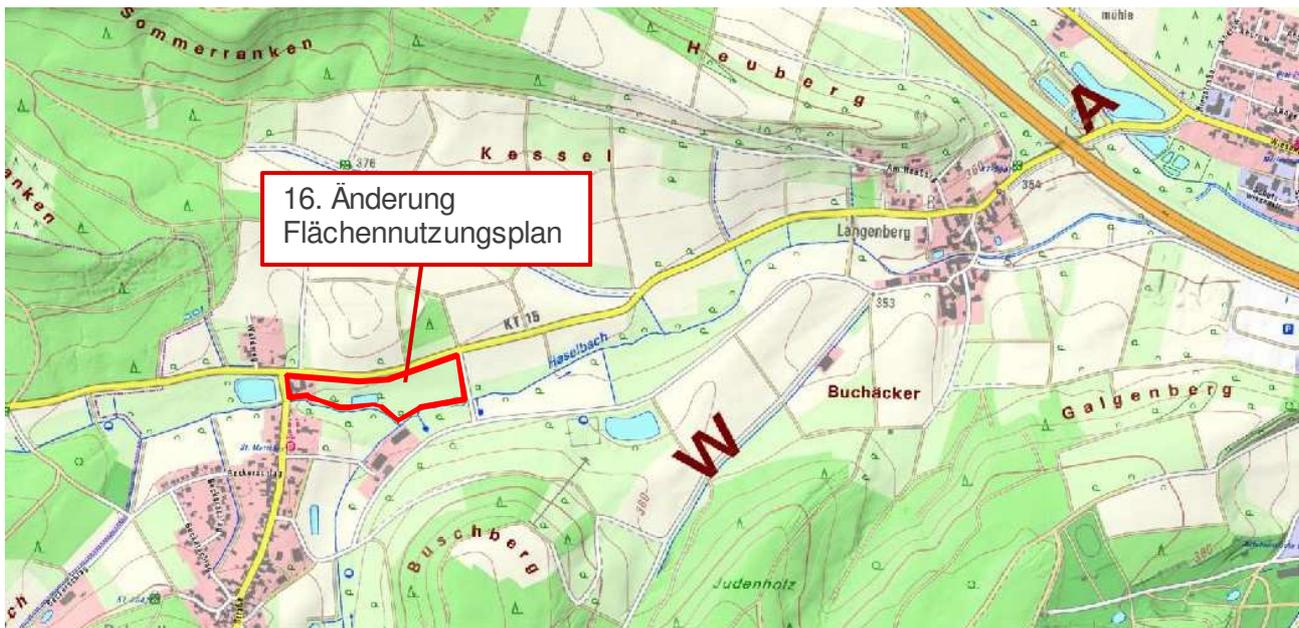


Geis18-0007

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis .....	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen .....	4
3.	Lage im Raum .....	6
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	7
3.1.1	Landesplanung .....	7
3.1.2	Regionalplan .....	8
3.2	Flächennutzungsplan .....	9
4.	Planungsalternativen .....	9
5.	Städtebau und Planungskonzept .....	9
5.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen .....	10
5.2	Abwasserbeseitigung .....	11
5.3	Wasserversorgung .....	11
5.4	Oberflächenwasser .....	12
5.5	Energieversorgung .....	12
5.6	Abfallbeseitigung .....	12
5.7	Kommunikation .....	12
5.8	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung .....	12
5.9	Verwirklichung der Baumaßnahme .....	12
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen .....	13
	Artenschutz und Grünordnung .....	13
7.	Umweltbericht .....	13
8.	Denkmalschutz .....	14
9.	Schallschutz .....	14
10.	Verfahren .....	15

Anlage 1      Umweltbericht



[1] Übersichtskarte,

Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 28.11.2019

## 1. Planungserfordernis

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von Sondergebietsflächen für Fremdenbeherbergung und Eventgelände im Sinne des § 1 Abs.2 Nr.11 BauNVO 1990 im nördlichen Bereich des Ortsteiles Rehweiler, plant der Markt Geiselwind, die Erhaltung eines gastronomischen und beherbergungsgeprägten Anwesens sicherzustellen und den Bedarf an Veranstaltungs- / Eventeinrichtungen zu decken. Die Attraktivität des Marktes Geiselwind als Ausflugsziel soll durch diese Nutzung verbessert und der Ortsteil in die bestehenden Freizeitstrukturen eingebunden werden, um für die Menschen der Region ein altes Einkehrziel wiederzubeleben und mehr Touristen anzuziehen. Dies entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplanes Würzburg.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Hofanlage eines traditionsreichen Waldgasthofes mit Freianlage, die zeitgemäß zum Event-Hotel mit Eventgelände umgenutzt werden soll. Der Umbau des ehemaligen Waldgasthofes mit Nutzungsänderung zum Event-Hotel auf dem Grundstück Flur Nr. 3, Rehweiler 1, 96160 Geiselwind wurde mit Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 26.03.2019 genehmigt.

Die im westlichen Bereich des Umgriffes liegenden Bauflächen sind seit mehr als 200 Jahren Bestand und schon in der Uraufnahme (1808 -1864) von Rehweiler erfasst. Sie liegen direkt auf der östlichen Seite der Einmündung der Kreisstraßen KT 51 in die KT 15.

Der Umgriff der Sondergebietsausweisung beträgt ca. 3,6 ha.

## 2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Die im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan im westlichen Teil als Dorfgebiet und im weiteren östlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche, die der Landschaftspflege bedarf, dargestellt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher 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 zukünftig ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

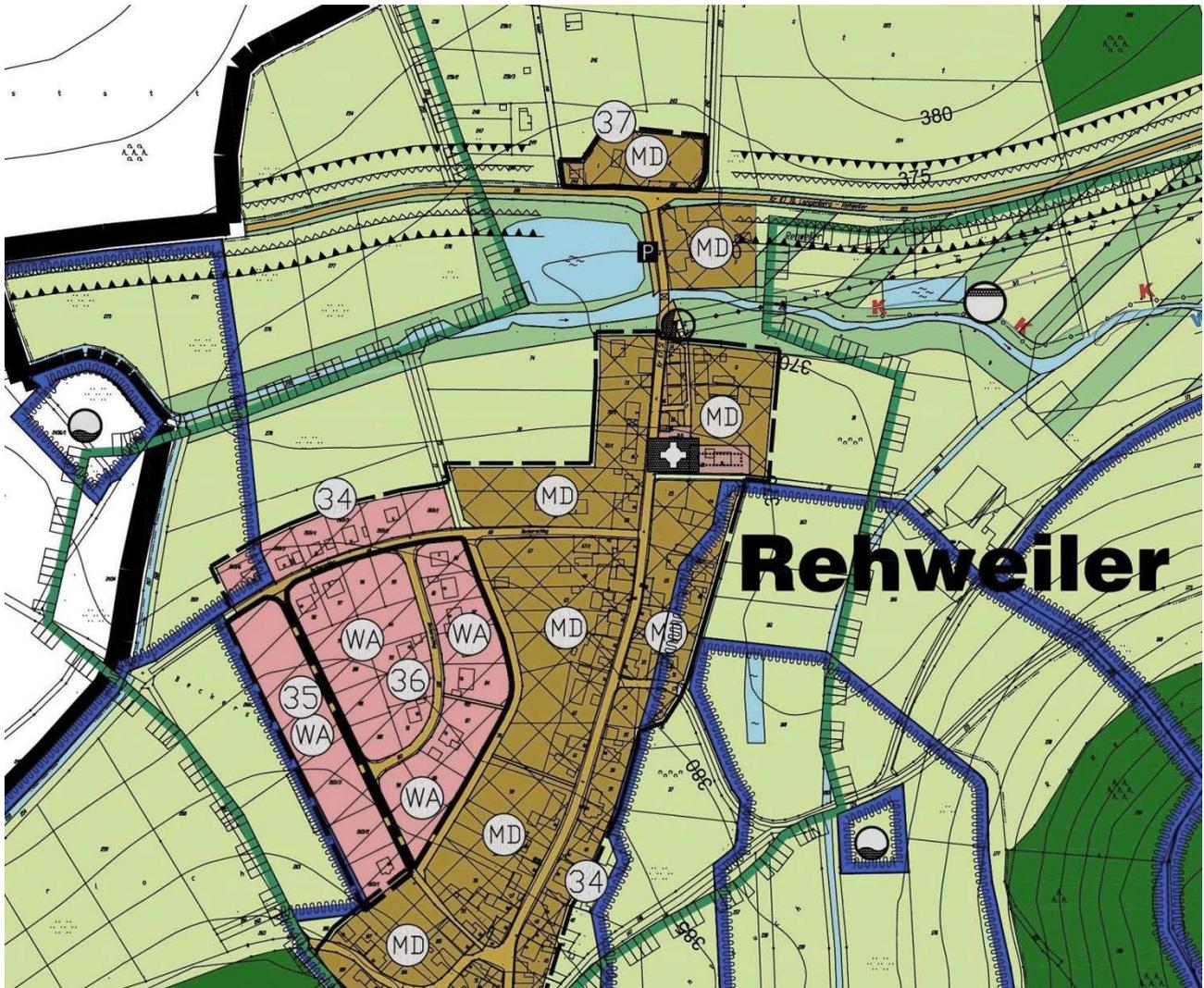
Der eigentliche Eingriff erfolgt jedoch erst im Zuge der Umsetzung der verbindlichen weiteren Planungsmaßnahmen bzw. Objekt- und Freianlagenplanungen.

Der Markt Geiselwind will mit der Ausweisung und Nutzungserweiterung der oben beschriebenen Fläche die Wiederansiedlung eines Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes mit Entwicklungspotential fördern. Die vorhandenen, historisch und ortsgeschichtlich belegten, aber derzeit ungenutzten Strukturen, sollen durch die zeitgemäße Sanierung und das Nutzungskonzept wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Marktgemeinderat Geiselwind am 06.05.2019 beschlossen die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

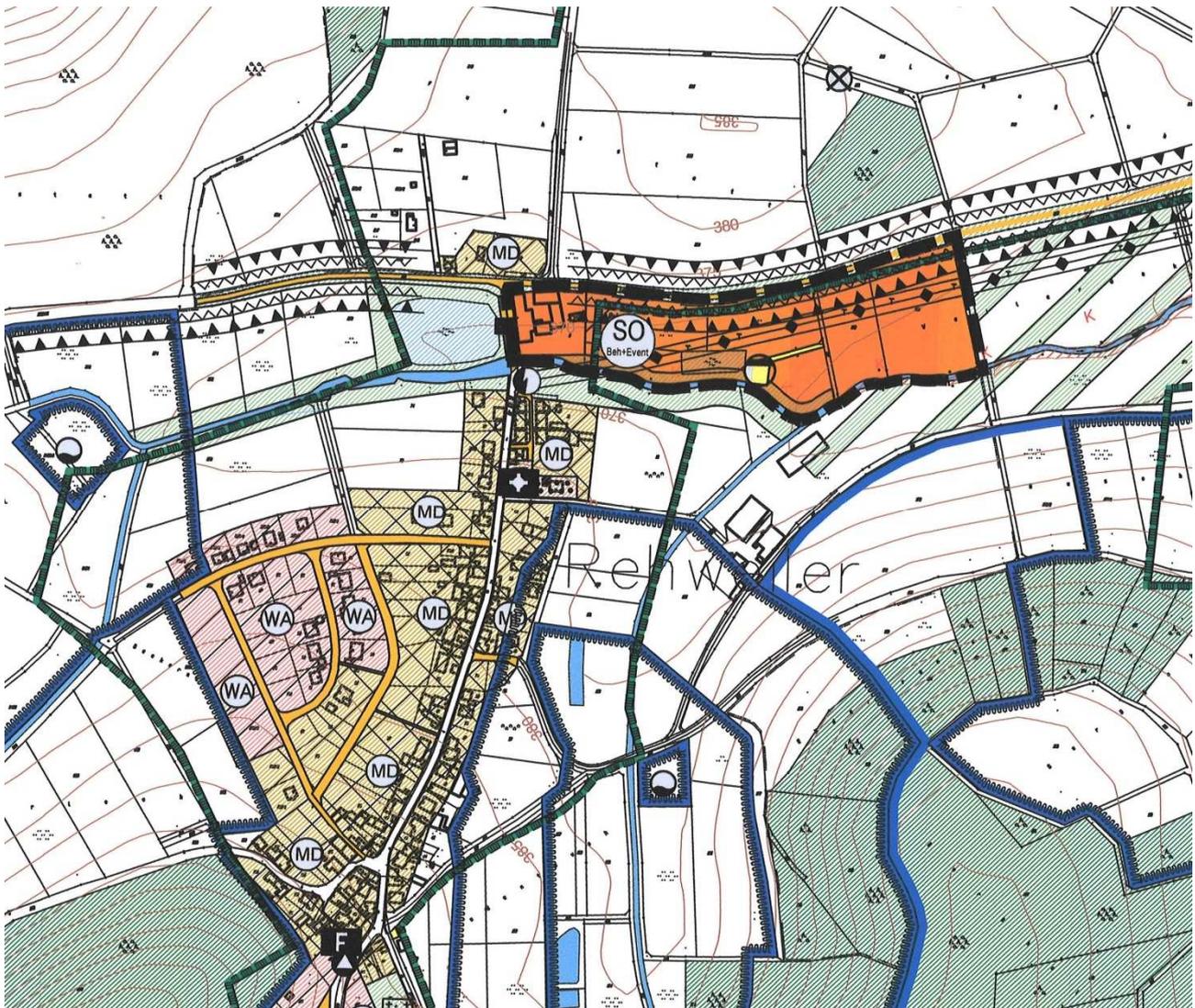
Außerhalb des Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

## Wirksamer Flächennutzungsplan



[2] 6. Änderung, wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt)  
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 28.11.2019

## 16. Änderung Flächennutzungsplan



[3] 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),  
 Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 28.11.2019

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

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 16. 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. Das Mittelzentrum Kitzingen befindet sich ca. 30 km westlich der Marktgemeinde.

Östlich des Marktes Geiselwind befindet sich in ca. 25 km Entfernung das mögliche Mittelzentrum Höchststadt an der Aisch. Nördlich und östlich grenzen die Grundzentren Ebrach in ca. 9 km und Schlüsselfeld in ca. 11 km sowie das Mittelzentrum Burgebrach in ca. 20 km an.

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 Sondergebietsausweisung liegt östlich der KT 51 direkt im Einmündungsbereich in die KT 15 sowie am nördlichen Ende der Ortslage Rehweiler. Die KT 15 bindet ca. 2,2 km in östlicher Richtung an die ST 2260 und somit an das überörtliche Fernverkehrsnetz an.

Im Norden und im Süden grenzt der westliche, mit bestehenden Bauflächen schon baulich genutzte Bereich der geplanten Sondergebietsfläche, an Dorfgebietsflächen. Das restliche Plangebiet grenzt im Norden, über die Kreisstraße KT 15 hinweg, an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Östlich wird die Ausweisungsfläche von dem Flurweg Nr. 170 begrenzt, woran östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Westlich grenzt die Fläche direkt an die Kreisstraße KT 51 mit anschließenden öffentlichen Stellflächen im Ortsbereich und einem darauf folgendem See.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Haselbach als Fließgewässer 3. Ordnung mit seiner Ufervegetation an.

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

Der östliche Teilbereich dieser Ausweisungsfläche wird größtenteils von einer randlichen Fläche des Naturparkes Steigerwald überlagert. Die Anpassung der Naturparksgrenze erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **3.1.1 Landesplanung**

Im Weiteren werden die Ziele der Landesplanung wie folgt beachtet:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 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 wichtigste nächstgelegene Mittelzentrum ist Kitzingen. Ansonsten wird der Markt von mehreren Grund- und Mittelzentren umschlossen. Bamberg ist das nächste Oberzentrum und Würzburg das nächste Regionalzentrum.

#### **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.

Der Markt Geiselwind will mit der Ausweisung und Nutzungserweiterung der oben beschriebenen Fläche die Wiederansiedlung eines Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes mit Entwicklungspotential fördern. Die vorhandenen, historisch und ortsgeschichtlich belegten, aber derzeit ungenutzten Strukturen, sollen durch die zeitgemäße Sanierung und das Nutzungskonzept wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden.

Diese Planungsabsicht widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, sondern wird sich förderlich auf die Stärkung des ländlichen Raumes auswirken.

# Regionalplan Region Würzburg (2)

## Karte 1 "Raumstruktur"

### Lesefassung

(Stand 1. März 2018)

Die Karte "Raumstruktur" ist an das LEP 2010 angepasst (in Kraft getreten am 01. März 2018). Die Grundzentren sind Festlegungen des Regionalplans. Die übrigen Darstellungen sind nachträglich dem LEP entnommen.

### Gebietskategorien

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Verdichtungsraum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf
-  Besonders strukturschwache Gemeinden (zweischneibige Darstellung gem. Anhang 5 zu Grundgesetz 3.3 LEP)

### Zentrale Orte

-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum (inkl. vorübergehende Mittellernen)
-  Grundzentrum (vormals Unter-, Kleinzentren und Siedlungsschwerpunkte)
-  Verbindungslinie zur Kennzeichnung zentraler Doppelorte

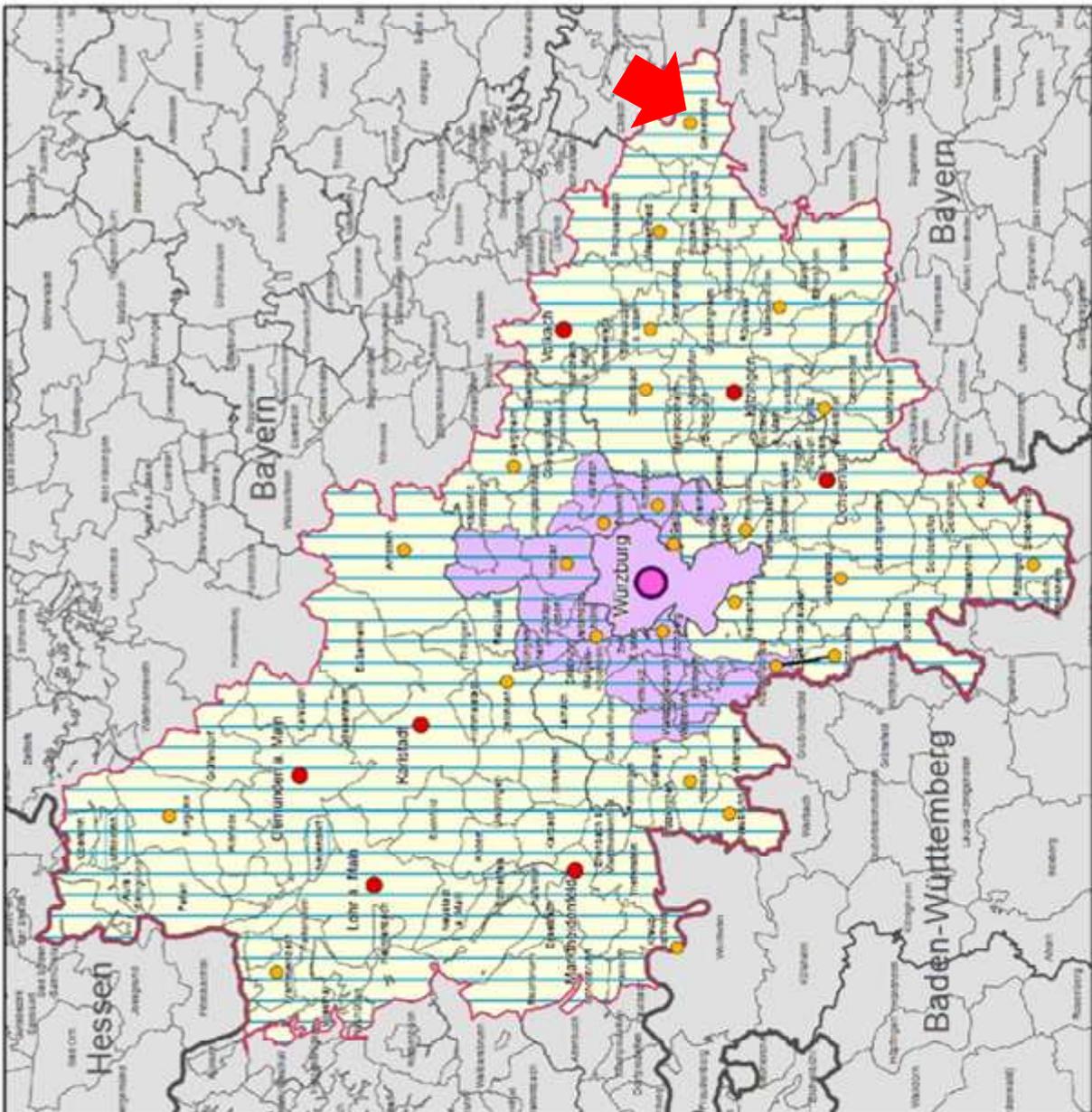
### Zusätzliche Darstellungen

-  Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte
-  Grenzen der Gemeinden
-  Regionsgrenze

Maßstab: 1 : 100.000



Kartographie: Regierung von Unterfranken - Städtische Landesplanungsbehörde  
Herstellung: Regionaler Planungsverband Würzburg  
© Geobasis-DE / BGIS 2018 (http://www.bkg.bund.de)



[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](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 28.11.2019

### 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 05.11.2019, Verfahren ruht.
- 15. Änderung in der Fassung vom 11.03.2019, 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 16. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Sinne des § 1 Abs.2 Nr.11 BauNVO 1990 „Sondergebietsflächen für Fremdenbeherbergung und Eventgelände“ dargestellt.

### 4. Planungsalternativen

Für die 16. Flächennutzungsplanänderung gibt es keine Planungsalternative, da die Planung an die konkrete baulich und ortsgeschichtlich vorhandene Bestandssituation gebunden ist.

Der Umbau des ehemaligen Waldgasthofes mit Nutzungsänderung zum Event-Hotel auf dem Grundstück Flur Nr. 3, Rehweiler 1, 96160 Geiselwind wurde mit Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 26.03.2019 genehmigt.

### 5. Städtebau und Planungskonzept

Die 16. Flächennutzungsplanänderung dient der Ausweisung von Sondergebietsflächen für Fremdenbeherbergung und Eventgelände im Sinne des § 1 Abs.2 Nr.11 BauNVO 1990 im nördlichen Bereich des Ortsteiles Rehweiler des Marktes Geiselwind.

Der westlich gelegene Kernbereich des Planungsbereiches ist die Hofanlage eines traditionsreichen Waldgasthofes. Der gesamte Planungsbereich soll zu einem Event-Hotel mit Eventgelände umgenutzt werden, um den regionalen Bedarf an derartigen Einrichtungen zu decken und die Erhaltung der historischen Substanz eines gastronomischen und beherbergungsgeprägten Anwesens zu ermöglichen.

Die östlich anschließenden Flächen des Ausweisungsbereiches sollen folgende Nutzungen zulassen, um einen attraktiven und dauerhaften Betrieb der Anlage sicherstellen zu können. Die notwendigen Stellplatzflächen, die für den Betrieb der Gastronomie und der Beherbergung unerlässlich sind sowie daran anschließende Flächen für Events und Sonderflächen für einige Wohnmobil- und weitere Pkw-Stellplätze, für eher selten stattfindende Events. Dabei sollen große Bereiche als naturbelassene Wiesen erhalten bleiben, um den Erholungscharakter einer naturnahen Gesamtanlage zu wahren.

Die Attraktivität des Marktes Geiselwind als Ausflugsziel wird durch diese Nutzung für den Ortsteil Rehweiler wiederbelebt und verbessert. Für die Menschen der Region wird ein altes Einkehrziel wiederbelebt und gleichzeitig überörtliches Publikum angezogen sowie die Wirtschaftlichkeit der Einrichtung erhöht.

Bei der schon bestehenden baulichen Kernanlage handelt es sich um die Hofanlage eines traditionsreichen Waldgasthofes, der zeitgemäß zum Event-Hotel mit Eventgelände umgenutzt werden soll. Der Umbau des ehemaligen Waldgasthofes mit Nutzungsänderung zum Event-Hotel auf dem Grundstück Flur Nr. 3, Rehweiler 1, 96160 Geiselwind wurde mit Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 26.03.2019 genehmigt.

Die geplante Ausweisung der Sondergebietsfläche ist ortsplanerisch vertretbar, sofern die Auflagen des oben genannten Bescheides eingehalten und der östliche Bereich entsprechend naturnah gestaltet wird.

Die geplante Ausdehnung der bisherigen Nutzung, soll durch eine Genehmigung für eine Nutzungsänderung mit einer Betriebsbeschreibung und einer Lärmbetrachtung erfolgen, die genaue Angaben zum Betriebsablauf, zum Umfang und zur Art der Nutzungen im Freien enthält.

Im Rahmen der Nutzungserweiterung wird ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit aller Nutzungen beurteilt und entsprechende Vorkehrungen bzw. Maßnahmen vorgibt. Ein Immissionsschutzkonflikt ist bei einer entsprechenden Berücksichtigung der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens nicht zu erwarten.

Ein Vorteil der gewählten Nutzungserweiterung der bisherigen Dorfgebietsfläche und landwirtschaftlichen Fläche in Sondergebietsfläche ist, dass sie direkt neben dem Einmündungsbereich von zwei Kreisstraßen liegt und der Verkehr über die KT 15 bzw. der über die Bundesautobahn A 3 kommend, nicht die Dorfgebietsflächen bzw. Wohnbauflächen von Rehweiler tangieren muss.

## **5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen**

Die geplante Sondergebietsausweisung ist über die Kreisstraße KT 15, die Staatsstraßen St 2260 und St 2257 an die Bundesautobahn A 3 und somit sehr gut an das Fernstraßennetz angebunden. Der Planungsbereich liegt östlich der KT 51 direkt im Einmündungsbereich in die KT 15 sowie am nördlichen Ende der Ortslage Rehweiler.

Im Westen grenzen die schon bestehenden Bauflächen der Sondergebietsausweisung an die KT 51 und sind hierüber, wie auch über die KT 15 von Norden her erschlossen. Das restliche Plangebiet grenzt im Norden, an die Kreisstraße KT 15.

Östlich wird die Ausweisungsfläche von dem Flurweg Nr. 170 begrenzt, worauf sich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

Die Erschließung des bebauten, längst bestehenden westlichen Bereiches ist gesichert. Die Erweiterungsbereiche für Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der zuständigen Straßenbaubehörde und des Landratsamtes Kitzingen mit Zufahrt von der Kreisstraße KT 15 und dem gemeindlichen Weg (Flurstücksnummer 3/1) sicherzustellen.

## **5.2 Abwasserbeseitigung**

Das geplante Ausweisung als Sondergebiet wird weiterhin wie der Bestand entwässert. Der Markt Geiselwind besitzt eine eigene Kläranlage im Gemeindeteil Wasserberndorf.

Die Abwässer werden weiterhin so eingeleitet, dass eine den Regeln der Technik entsprechende Behandlung des Abwassers über die zentrale Kläranlage Geiselwind gewährleistet ist.

Um sicherzustellen, dass die örtlichen Entwässerungseinrichtungen nicht überlastet werden, ist anfallendes Schmutzwasser mit besonderen Belastungen, das den Verschmutzungsgrad von üblichem Hausabwasser überschreitet, von den Betreibern vor der Einleitung in das gemeindliche Kanalnetz vorzureinigen.

Die erforderlichen Berechnungen und Nachweise für den Anschluss der geplanten Nutzungserweiterung an die bestehende Abwasseranlage Geiselwind sind im Zuge der Erschließungsplanung der Erweiterungsfläche nachzuweisen.

Die innerhalb des Planungsbereiches vorhandene Kanalsammelleitung Rehweiler – Langenberg ist in ihrem Bestand zu erhalten. Im Rahmen der weiterführenden Planung ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Marktes Geiselwind sicherzustellen, die eine ausreichende Zugängigkeit für Kontroll- und Reparaturarbeiten gewährleistet.

Die im Planungsumgriff liegende Abwasserrückhalteeinrichtung ist ebenso in ihrem Bestand zu erhalten. Eine ständige Zufahrtmöglichkeit für Wartungs- und Reinigungsarbeiten ist sicherzustellen.

Die Entwässerung des öffentlichen Straßengrundstückes und die dazugehörigen Entwässerungsanlagen sollen unverändert bleiben.

## **5.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird wie bisher durch den Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die Wasserschutzgebiete befinden sich in einem ausreichenden Abstand, sodass eine Beeinträchtigung der Wasserversorgung aufgrund der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden kann.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann erst mit der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nicht möglich sein, muss von dem Betreiber im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser (z.B. über eine Löschwasserzisterne) bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W405 verwiesen.

## 5.4 Oberflächenwasser

Das im geplanten Sondergebiet anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll innerhalb des Gebietes der Versickerung, Verdunstung bzw. Retention zugeführt werden.

Grundstückszufahrten und Bereiche innerhalb der privaten Grundstücke, die von LKWs befahren werden, müssen versiegelt werden. Das anfallende belastete Niederschlagwasser muss auf den privaten Grundstücken durch Regenwasserbehandlungsanlagen gereinigt werden, bevor es der Retention zugeleitet wird, um eine Verschmutzung des Grundwassers zu vermeiden.

## 5.5 Energieversorgung

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

Durch die im Anschluss an den Planungsbereich bestehende Trafostation ist von einer ausreichenden Versorgung auszugehen.

Der Planungsbereich wird von einer 20 kV – Freileitung überspannt. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungstrasse sind die Vorgaben des Leitungsträgers sowohl zum Schutz vor Unfällen als auch zum sicheren Erhalt der Leitungstrasse einzuhalten.

## 5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Kitzingen durchgeführt, sodass eine geregelte Entsorgung sichergestellt werden kann. Gewerbliche Abfälle, die über das übliche Maß der allgemeinen Hausmüllentsorgung hinausgehen, sind durch den Nutzer einer geregelten Entsorgung zuzuführen.

## 5.7 Kommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz / Breitbandvernetzung soll wie bisher über die örtlichen Versorgungsnetze erfolgen.

## 5.8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke, die innerhalb der 16. Flächennutzungsplanänderung liegen, sind im Eigentum des Bauwerbers der Sonderbaufläche. Ausgenommen hiervon ist der gemeindliche Weg mit dem Rückhaltebecken (Flurstücksnummer 3/1). Ein Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich sein.

## 5.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der westliche Bereich der Sondergebietsfläche basiert auf dem alten, zum Teil historischen Gebäudebestand, der zurzeit saniert und modernisiert wird. Die östlich anschließenden Flächen mit Stellplätzen und naturnah ausgebauten Wiesen und Grünbereichen, werden in Abstimmung mit dem Landratsamt Kitzingen umgesetzt werden.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 16. Flächennutzungsplanänderung für das Sondergebiet Fremdenbeherbergung und Eventgelände beansprucht ca. 3,6 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

Bei dem baukörperlichen westlichen Bereich des Sondergebietes handelt es sich größtenteils um alte Bestandsbebauung. Hingegen sollen die daran anschließenden östlichen Flächen durch Stellplatzflächen und Flächen für seltene Events genutzt werden. Diese sollen allerdings naturnah mit großen Wiesenflächen und einer Wasserfläche gestaltet werden.

Die genauen Auflagen und zu beachtenden Vorgaben sind für dieses Sondergebiet dem Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 26.03.2019 zu entnehmen.

## Artenschutz und Grünordnung

Die genauen Auflagen und zu beachtenden Vorgaben sind für dieses Sondergebiet dem Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 26.03.2019 zu entnehmen.

## 7. Umweltbericht

Zur vorliegenden 16. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

## 8. Denkmalschutz

Es sind weder im Bereich der bestehenden bebauten Baufläche, der geplanten östlichen Freiflächen, noch im näheren Umfeld des Planungsbereiches ein Bodendenkmal oder Hinweise hierauf bekannt.

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

Etwa 50 Meter südlich der geplanten Sonderbaufläche gibt es hingegen folgende Baudenkmale: Aktennummer D-6-75-127-55, Rehweiler 4; Rehweiler 5; Rehweiler 6; Rehweiler 7; Rehweiler 8 und Rehweiler 9.

„Schlösslein-Kolonie der Herrnhuter, sechs symmetrisch angeordnete Walmdachbauten, darunter ehem. Schule und ehem. Waisenhaus, nach Größe und Bedeutung gestaffelt, die oberen Häuser mit geohrten Rahmungen, 18. Jh.; Nr. 8 bez. 1737“ (Bayern Atlas – Plus, Baudenkmal. Denkmal-Daten vom BLfD; Stand 02.12.2019).

Durch die Art der Nutzung innerhalb des Planungsbereiches, der baulich größtenteils dem Bestand gleicht, und die geplanten Strukturen der Freianlage ist nicht von einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Baudenkmale auszugehen.

## 9. Schallschutz

Der Umbau des ehemaligen Waldgasthofes mit Nutzungsänderung zum Event-Hotel auf dem Grundstück Flur Nr. 3, Rehweiler 1, 96160 Geiselwind wurde mit Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 26.03.2019 genehmigt.

Grundlage hierfür ist hierfür das Anschreiben des Bauamts vom 14.03.2019 nachdem folgende Auflagen zu beachten sind:

„Die Genehmigung gilt nicht für Bewirtungen im Freien, soweit diese über das Maß der bisherigen Außenbewertungsflächen hinausgehen. Musikalische Darbietungen, Feuerwerk oder sonstige immissionsträchtige Maßnahmen sind nicht erlaubt. Der Betrieb im Freien (Besucherverkehr, Aufenthalt der Raucher, Fahrzeugverkehr) ist in der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) weitgehend einzuschränken bzw. so zu leiten, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft erfolgt.

Soweit der Bauherr eine Ausdehnung wünscht, ist eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung mit einer Betriebsbeschreibung und einer Lärmbetrachtung vorzulegen, die genaue Angaben zum Betriebsablauf, zum Umfang und zur Art der Nutzungen im Freien enthalten.“

Die geplante Ausdehnung der bisherigen Nutzung, soll durch eine Genehmigung für eine Nutzungsänderung mit einer Betriebsbeschreibung und einer Lärmbetrachtung erfolgen, die genaue Angaben zum Betriebsablauf, zum Umfang und zur Art der Nutzungen im Freien enthält.

Im Rahmen der Nutzungserweiterung wird ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit aller Nutzungen beurteilt und entsprechende Vorkehrungen bzw. Maßnahmen vorgibt. Ein Immissionsschutzkonflikt ist bei einer entsprechenden Berücksichtigung der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens nicht zu erwarten.

## 10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss	vom	06.05.2019
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	vom	17.05.2019
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	29.11.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	16.12.2019 24.01.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	16.12.2019 24.01.2020
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am	
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Feststellungsbeschluss	am	

Markt Geiselwind, 02.12.2019

---

Nickel  
1. Bürgermeister

Würzburg, 02.12.2019

Bearbeitung: Roppel  
Prüfung: Öchsner

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)

## Quellen-/ Bildnachweis

- [1] Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 28.11.2019
- [2] 6. Änderung wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt)  
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 28.11.2019
- [3] 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),  
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 28.11.2019
- [4] Regionalplan Lesefassung (Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II),  
Quelle:  
I Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 01.03.2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 28.11.2019