

Markt: Geiselwind
Kreis: Kitzingen

11.03.2019



15. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Geiselwind

VORENTWURF

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

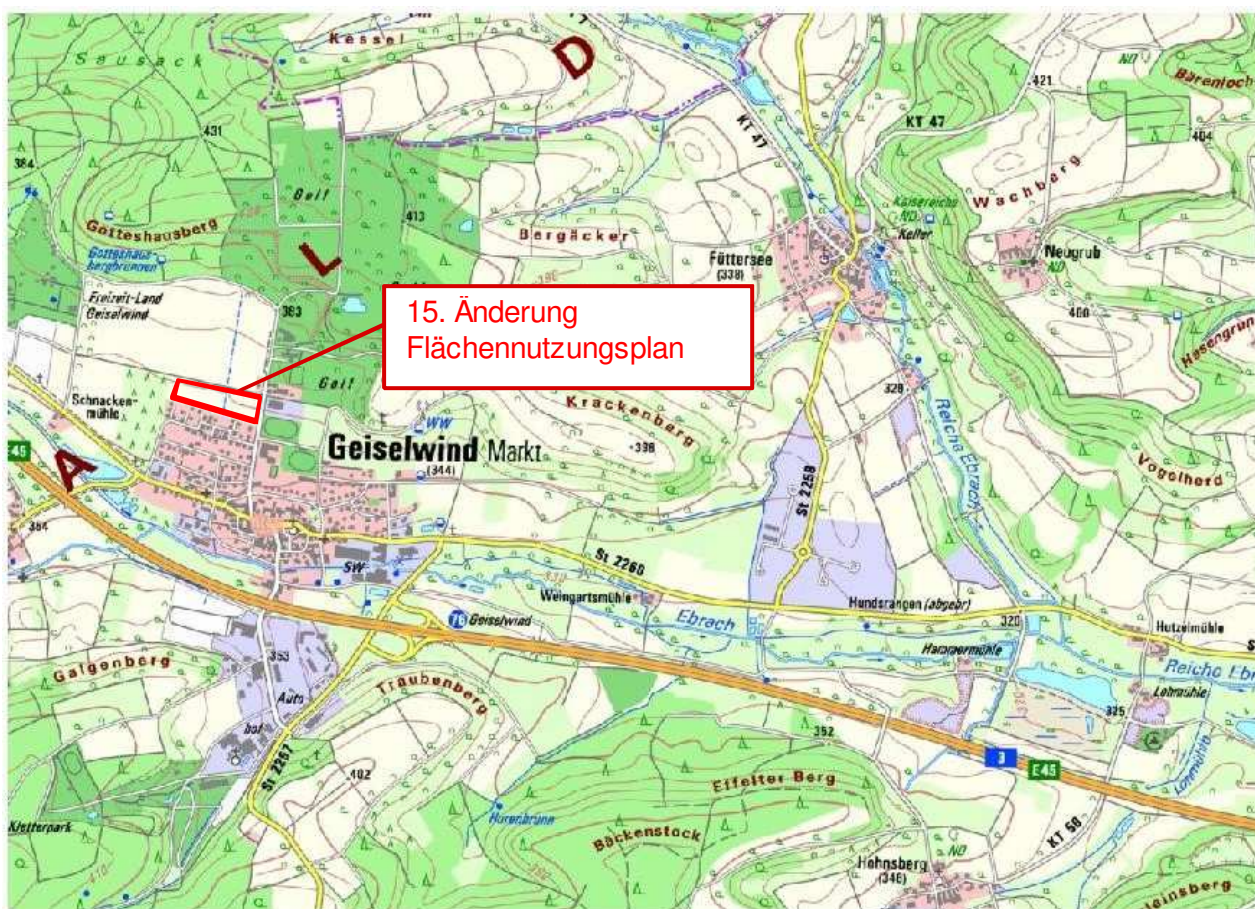


Geis18-0001

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
3.	Lage im Raum	7
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
3.1.1	Landesplanung	7
3.1.2	Regionalplan.....	11
3.2	Flächennutzungsplan	16
3.3	Landschaftsplan.....	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	18
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	19
	Artenschutz und Grünordnung	20
7.	Umweltbericht	20
8.	Denkmalschutz	20
9.	Schallschutz	20
10.	Verfahren	21

Anlage 1 Umweltbericht



[1] Übersichtskarte, ,
 Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.11.2018

1. Planungserfordernis

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von neuen Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO 1990 im direkten Anschluss nördlich des bestehenden Wohnbaugebietes „Langäcker“ plant der Markt Geiselwind, den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Die im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und wird als solche genutzt.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

Die geplante Gesamtgröße der Erweiterung der wohnbaulichen Bauflächen beträgt ca. 3,2 ha.

Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langäcker II“, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, planungsrechtlich vorbereitet.

Bedarf und Allgemeines:

Im Markt Geiselwind stehen seit längerer Zeit keine Wohnbauflächen dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung. Daher ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen dringend erforderlich. Optionen der Nutzbarmachung von brachliegenden Gewerbe- oder sonstigen Flächen sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung in den bestehenden Strukturen bestehen nicht.

Die Flächen werden je nach Bedarf erschlossen, sodass kein unnötiger Flächenverlust durch Versiegelung entsteht.

Aufgrund anhaltender Wohnbaulandnachfragen und der Absicht des Marktes Geiselwind, die Ansiedlung und den langfristigen Ausbau der gewerblichen Nutzungen im Bereich des Inno Parks Geiselwind weiter zu fördern sowie die Schaffung von mehreren hundert Arbeitsplätzen zu ermöglichen, hat der Marktgemeinderat beschlossen, die Flächen mit den Flst. Nr. 314, 316 und 331 in der Gemarkung Geiselwind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 auszuweisen.

Der Markt Geiselwind fragt immer wieder die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung bei den Grundstückseigentümern ab, die noch freie Grundstücke bzw. Bauplätze besitzen. Dabei bietet die Marktgemeinde auch ihre Hilfe bezüglich der Vermittlung an Grundstückssuchende an.

Ergebnis dieser Abfragen ist regelmäßig folgendes: Nur zwei oder drei der Befragten sind bereit ihr Grundstück zum Verkauf anzubieten.

Im Ort Geiselwind wurde der letzte gemeindliche Bauplatz im Baugebiet Langäcker zum Verkauf für einen Bauwerber reserviert. Im Ort Dürrnbuch sind alle gemeindlichen Bauplätze veräußert. In den Ortsteilen Gräfenneuses und Wasserberndorf sind die insgesamt bestehenden vier gemeindlichen Bauplätze zur Verkauf reserviert.

Somit stehen dem Markt Geiselwind ab 2019 keine Wohnbauplätze zur Verfügung, welche Bauwerbern oder jungen Familien angeboten werden könnten.

Als Hauptgründe, weshalb die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nicht veräußern möchten, wurde angegeben, dass die Grundstücke für Nachkommen / Erben bevorratet werden oder zu einem späteren Zeitpunkt der Eigennutzung dienen sollen. Eine Bebauung dieser Grundstücke ist momentan nicht absehbar. Der Markt Geiselwind führt die Abfragen und Bemühungen ständig fort.

Somit kann festgehalten werden, dass im März 2019 keine Baugrundstücke im Markt Geiselwind und den Ortsteilen verfügbar sind und auch kaum welche in absehbarer Zukunft zur Verfügung stehen werden.

Demgegenüber sind zwischenzeitlich bereits insgesamt neun Bewerber für das neue Baugebiet „Langäcker II“ vorgemerkt. Daher und aufgrund der fortdauernden Nachfrage für Baugrundstücken und dem zukünftigen Bedarf an Wohnraum der Mitarbeiter der derzeit ansiedelnden Europazentrale eines Sportartikelherstellers im Inno Park Geiselwind, besteht der dringende Bedarf neue Bauflächen auszuweisen.

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.

Das geplante Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

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

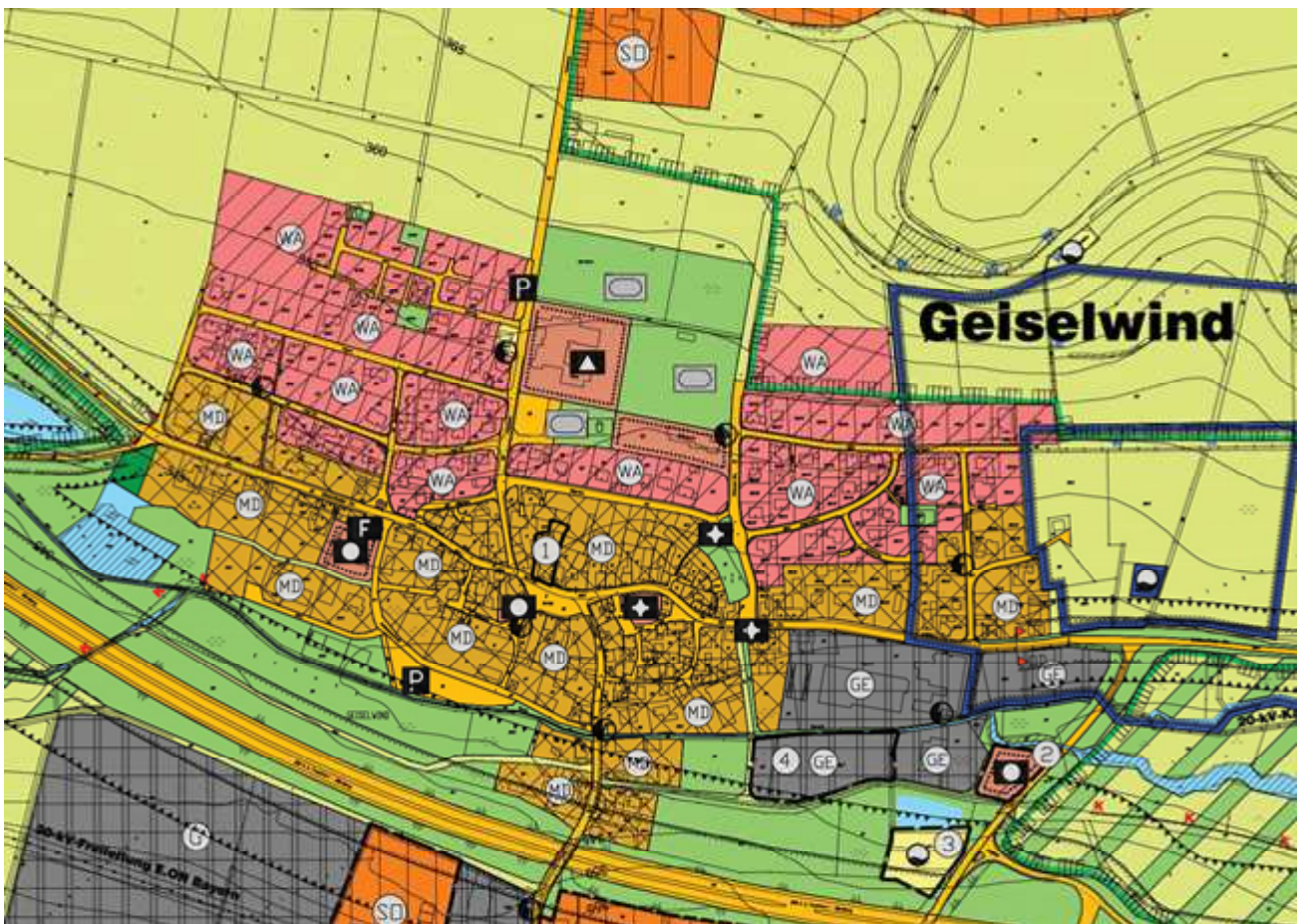
Der Markt Geiselwind unterstützt mit der Ausweisung der oben beschriebenen Bauflächen attraktive Möglichkeiten zur Schaffung eines Eigenheimes für junge Familien direkt in der Gemarkung Geiselwind. Die Bauwerber für diese nördliche Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Langäcker“ sind einerseits aus der heimischen Bevölkerung. Andererseits sieht sich der Markt Geiselwind, aufgrund der in Kürze beginnenden großen Anzahl neuer Arbeitnehmer im Inno Park, in der Pflicht Vorsorge für den Zuzug von mehreren Familien zu ermöglichen.

Die Neuansiedlung der sich im Bau befindlichen Niederlassung der Europazentrale eines Weltmarktführers für Sportartikel im Inno Park Geiselwind ist für die Marktgemeinde und den ganzen Landkreis Kitzingen von entscheidender Bedeutung für ihre langfristige Daseinsvorsorge. Hierfür sind entsprechende Voraussetzungen für eine immobile Bindung der neuen Arbeitnehmer an den Markt Geiselwind und die Region zu schaffen, die wiederum die infrastrukturellen Einrichtungen von Geiselwind und die des gesamten Umfeldes dauerhaft stärken.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung der geplanten Wohnbauflächen zu schaffen, hat der Marktgemeinderat Geiselwind am 12.11.2018 beschlossen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

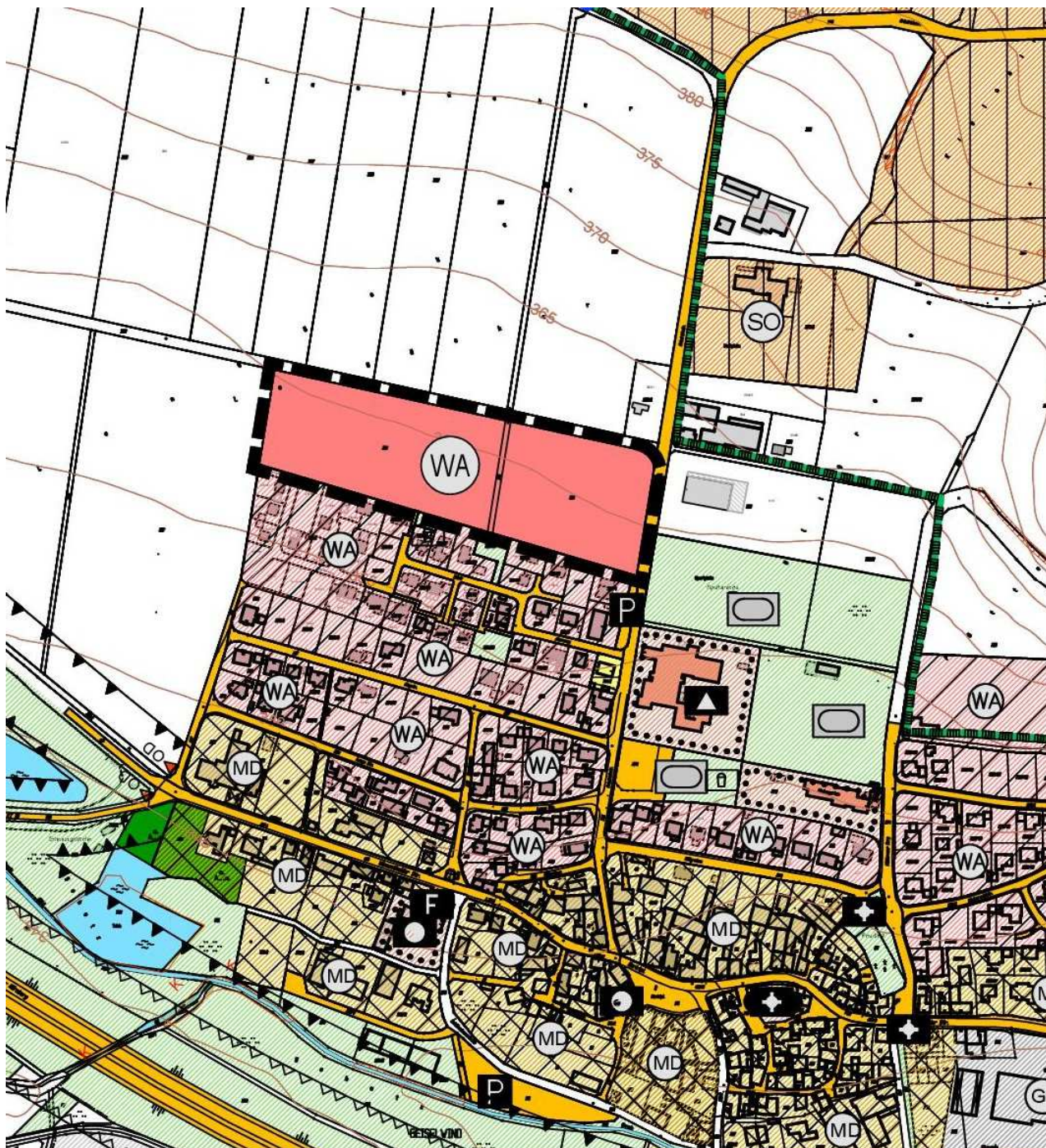
Der Auftrag zur Ausarbeitung wurde der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, übertragen.

Wirksamer Flächennutzungsplan



[2] 6. Änderung Flächennutzungsplan ist der wirksame Flächennutzungsplan für den überplanten Bereich (Ausschnitt),
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019

15. Änderung Flächennutzungsplan



[3] 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019

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

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, als nächstgelegener zentraler Ort, 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 2260 und 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 Wohngebietserweiterung liegt ca. 300 m nördlich der St 2260 im direkten nördlichen Anschluss an die bestehende Ortslage des Wohnbaugebietes „Langäcker“ in der Gemarkung Geiselwind.

Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an den Flurweg mit der Nr. 322, der das Baugebiet von den landwirtschaftlich genutzten Flächen abtrennt.

Im Osten befinden sich teilweise landwirtschaftliche Betriebsstätten mit gewerblicher Nutzung sowie teilweise Sportanlagen, die vom TSV Geiselwind genutzt werden. Hieran schließen südlich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule an, die südöstlich vom Planungsgebiet liegen.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Wohnbaugebiet „Langäcker“ an. Westlich des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit Gehölzpflanzungen.

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 Wohnbaufläche im Zuge der 15. Flächennutzungsplanänderung wird für die bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung des Marktes Geiselwind bzw. seiner Ortsteile benötigt. Durch die Schaffung neuen Wohnraumes 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. (...)*“

Nur durch die Ausweisung von neuer Wohnbaufläche 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 des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Erweiterung von schon bestehenden, in Nutzung befindlichen Strukturen. Bezüglich der Nutzung schließt die Wohnbaufläche direkt an das Wohnbaugebiet Langäcker 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. (...)

Der Markt Geiselwind fragt immer wieder die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung bei den Grundstückseigentümern ab, die noch freie Grundstücke bzw. Bauplätze besitzen. Dabei bietet die Marktgemeinde auch ihre Hilfe bezüglich der Vermittlung an Grundstückssuchende an. Wie bereits unter Punkt 1 aufgezeigt, sind die betreffenden Grundstückseigentümer nicht zum Verkauf bereit.

(Ergebnis dieser Abfragen ist regelmäßig folgendes: Nur zwei oder drei der Befragten sind bereit ihr Grundstück zum Verkauf anzubieten.

Im Ort Geiselwind wurde der letzte gemeindliche Bauplatz im Baugebiet Langäcker zum Verkauf für einen Bauwerber reserviert. Im Ort Dürrnbuch sind alle gemeindlichen Bauplätze veräußert. In den Ortsteilen Gräfenneuses und Wasserberndorf sind die insgesamt bestehenden vier gemeindlichen Bauplätze zur Verkauf reserviert.

Somit stehen dem Markt Geiselwind ab 2019 keine Wohnbauplätze zur Verfügung, welche Bauwerbern oder jungen Familien angeboten werden könnten.

Als Hauptgründe, weshalb die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nicht veräußern möchten, wurde angegeben, dass die Grundstücke für Nachkommen / Erben bevorratet werden oder zu einem späteren Zeitpunkt der Eigennutzung dienen sollen. Eine Bebauung dieser Grundstücke ist momentan nicht absehbar.)

Somit kann festgehalten werden, dass im März 2019 keine Baugrundstücke im Markt Geiselwind und den Ortsteilen verfügbar sind und auch kaum welche in absehbarer Zukunft zur Verfügung stehen werden.

Demgegenüber sind zwischenzeitlich bereits insgesamt neun Bewerber für das neue Baugebiet „Langäcker II“ vorgemerkt. Daher und aufgrund der fortdauernden Nachfrage für Baugrundstücken besteht der dringende Bedarf neue Bauflächen auszuweisen.

Insbesondere muss dabei die Neuansiedlung der Europazentrale eines Weltmarktführers für Sportartikel hierbei Berücksichtigung finden. Mit der Baugenehmigung und dem rasanten Baufortschritt des überregional bedeutenden Projektes werden in den nächsten zwei bis drei Jahren bis zu 600 Arbeitnehmer die Infrastruktur des Marktes bereichern. Die damit einhergehende Neuansiedlung von einzelnen Arbeitnehmern mit ihren Familien bedarf immensen Anstrengungen für den Markt, um diesen Familien möglichst arbeitsstättennah Wohnungen und Wohnbauflächen anbieten zu können.

Die dargestellten Bauflächen sind an die bereits bestehenden Siedlungseinheiten angebunden. Eine Zersiedlung der Landschaft wird durch die 15. 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 Wohnbaufläche in Zusammenhang mit der bereits auf Hochtouren laufenden Neuansiedlung der Europazentrale eines Weltmarktführers für Sportartikel im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet Inno Park Geiselwind, wird die Standortvoraussetzung der ansässigen kleinen und mittelständischen Unternehmen durch eine größere dauerhafte Nachfrage an Gütern, insbesondere auch des täglichen Bedarfes, weiter verbessert und langfristig gestärkt. Dem oben genannten Grundsatz zur 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 15. Flächennutzungsplanänderung betrifft landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche wird bis auf einen querenden Graben vollständig ackerbaulich genutzt.

Die Fläche der Änderung hat für das Gemeindegebiet Geiselwind unterdurchschnittliche Ackerzahlen von (SI 4V 32/30, SI 5V 28/27, IS 5V 36/34). Somit gehen keine hochwertigen Böden für die Landwirtschaft verloren.

Da eine Innenentwicklung oder Nachverdichtung zur Deckung des aktuellen Bedarfs nicht möglich ist, müssen zur Entwicklung und für die Zukunftsfähigkeit der Marktgemeinde landwirtschaftliche Flächen im dargestellten Umfang der 15. 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 der Planungsfläche und des Umfeldes ist nicht von gravierenden Beeinträchtigungen auszugehen. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes 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 im Bebauungsplan, wodurch die Verbindlichkeit erlangt wird. Somit wird den oben genannten Grundsätzen entsprochen. Besondere Schutzgebiete werden nicht überplant.

„...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 geprüft worden. Entsprechende Festsetzungen finden sich in der verbindlichen Bauleitplanung wieder.

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 versickerungsfähiges Pflaster festzusetzen.

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 mit allen Fortschreibungen in der nichtamtlichen Lesefassung vom 23.12.2016 (Stand 17.10.2017).

AII 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 Bauleitplanung 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.

Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche in Zusammenhang mit der bereits auf Hochtouren laufenden Neuansiedlung der Europazentrale eines Weltmarktführers für Sportartikel im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet Inno Park Geiselwind, wird die Standortvoraussetzung der ansässigen kleinen und mittelständischen Unternehmen weiter verbessert und langfristig gestärkt. Durch diese Entwicklungsmaßnahme kommt der Markt Geiselwind seinen Aufgaben im allgemeinen Raum mit besonderem Handlungsbedarf nach.

Eine Zersiedlung der Landschaft tritt nicht ein. Die geplante Wohnbauflächenerweiterung des Bebauungsplanes „Langäcker II“, welcher im Parallelverfahren läuft, schließt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet Langäcker an. 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 als Grundzentrum die Ausweisung von neuer Wohnbaufläche an. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung sinnvoll umstrukturiert oder verwendet werden können, zur Verfügung. Zudem eignet sich die geplante Nutzung nicht besonders zur innerörtlichen Nachverdichtung. Deshalb wurde eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandene Wohnbaufläche und unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Sportanlagen) ausgewählt. Da der Markt Geiselwind die Wohnbaufläche anhand konkreter Nachfrage (zahlreiche Anfragen für Wohnbauplätze) und aufgrund seiner Vorsorgepflicht bezüglich des Wohnraumbedarfes für die Neuansiedlung der Europazentrale eines Weltmarktführers ausweist, ist eine organische Entwicklung gegeben.

Die Marktgemeinde versucht mit der Wohnbaugebietsausweisung umsichtig mit Natur und Landschaft umzugehen. Es werden nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit für die Marktgemeinde nicht sehr hohen Bodenwertzahlen überplant.

Zudem sind vom Markt Geiselwind seit vielen Jahren keine Wohnbauflächen ausgewiesen worden. Die Flächenversiegelung ist dabei verträglich, da in der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb der Bauflächen ein öffentlicher Grünbereich von einer Breite von ca. 18 bis 35 m mit Regenrückhaltebecken und naturnahem Graben, wie auch eine nahezu umlaufende Eingrünung und ein ca. 300 m langer unversiegelter Grünweg festgesetzt ist. 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.

Der Standort der Wohnbauflächenerweiterung liegt direkt nördlich der bereits vorhandenen Wohnbaufläche Langäcker. Der Altortkern von Geiselwind ist fußläufig gut zu erreichen und fördert somit eine günstige Siedlungsentwicklung. Eine verstärkte Beeinträchtigung der Bevölkerung des Ortes Geiselwind, wie auch seiner Marktgemeindeteile durch die Errichtung der Wohnbauflächenerweiterung sowie durch die laufende Wohnbaunutzung, können durch die vorteilhafte Lage der Fläche und die Festsetzung der Randeingrünung vermieden werden.

Das Baugebiet liegt in keinem vom Hochwasser gefährdeten Bereich. Der historische Ortskern Geiselwinds wird durch die Planung nichtbeeinträchtigt, sondern durch den Zuzug junger Familien und dem damit entstehenden Bedarf an Gütern und Dienstleistungen eher gestärkt. Zur Förderung regenerativer Energien werden Solar und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren, werden Festsetzungen formuliert, sodass eine landschaftsbildverträgliche Errichtung gewährleistet 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 des Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, um das Landschaftsbild, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft zu wahren. Eine bandartige Siedlungsentwicklung wird durch die Lage im direkten Anschluss zu bestehender Wohn- und Schulbebauung nicht gefördert. Eine gute fuß- und fahrradgerechte Anbindung an den Altortbereich ist gegeben. 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 15. Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der aufzustellende Bebauungsplan wird darauf hinweisen, 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 des Wohnbaugebietes gehen größtenteils landwirtschaftlich genutzte Ackerböden unwiederbringlich verloren. Auf den noch angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ist durch die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan eine ungehinderte Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft rechtlich gesichert. Die Nutzbarkeit und Anfahrbarkeit der Flächen wird nicht eingeschränkt.

Bei den Bodenstrukturen handelt es sich um keine besonders hochwertigen Ackerböden (d.h. keine überdurchschnittlich natürliche Ertragsfunktion). Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt SI 4V mit 32/30, SI 5V mit 28/27 und IS 5V mit 36/34.

Der Planungsumfang entspricht dem Bedarf an einer Wohnbaufläche im Markt Geiselwind. Innerhalb des Plangebietes wird eine Eingrünung, die als Ausgleichsfläche teilweise angerechnet werden kann - ein zusätzlicher Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen wird somit minimiert - festgesetzt, die Schutz gegenüber den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet und das Entstehen von Konflikten ebenso minimiert.

Die landwirtschaftlichen Flächen grenzen nur noch im Norden und Westen an das Planungsgebiet an. Sonst ist der Erweiterungsbereich der Wohnbaufläche nur von Siedlungsfläche umgeben.

Zudem wird im Rahmen der parallelen Bebauungsplanaufstellung 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 Wohnbauflächen ist kein erheblicher Konflikt bezüglich der Nutzung der Wohngebietserweiterung und der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Regionalplan Region Würzburg (2)

Karte 1 "Raumstruktur"

Lesefassung

(Stand: 1. März 2018)
Die Karte "Raumstruktur" ist an das LEP 2016 angepasst (in Kraft getreten am 01. März 2016). Die Grundzentren sind Festlegungen des Regionalplans. Die übrigen Darstellungen sind nachträglich dem LEP entnommen.




Gebietskategorien

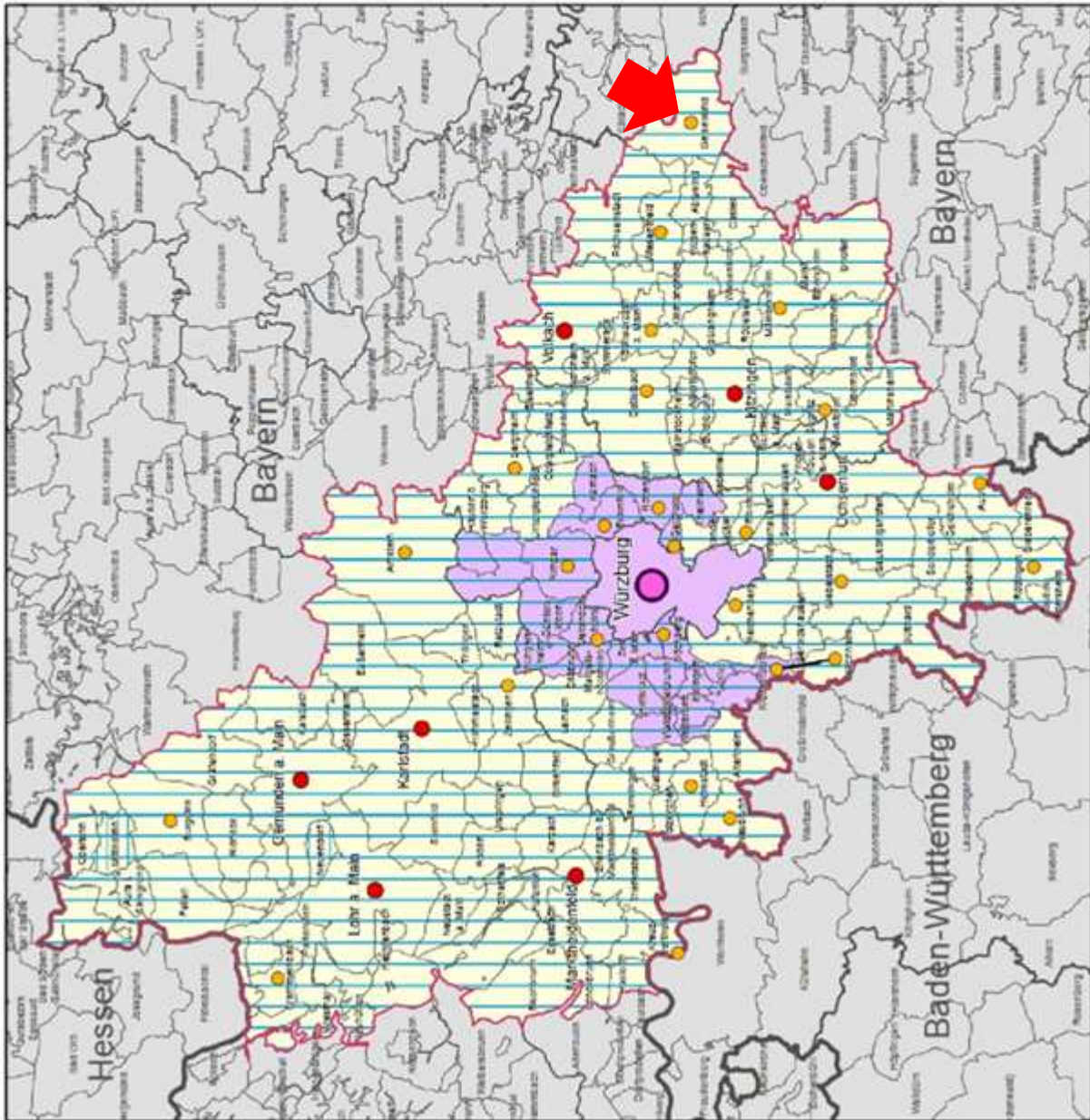
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Verdichtungsraum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf
-  Besonders strukturschwache Gemeinden (zeichnerische Darstellung gem. Anhang 5 zu Grundsatz 3.3 LEP)

Zentrale Orte

-  Regionalzentrum
 -  Oberzentrum
 -  Mittelzentrum
 -  Ortszentrum
 -  Verbindungslinie zur Kennzeichnung zentraler Doppelorte
- inkl. vorherige mögliche Mittelzentren)
(vormals Unteri-, Koerzentren und Siedlungsschwerpunkte)

Zusätzliche Darstellungen

-  Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte
 -  Grenzen der Gemeinden
 -  Regionsgrenze
- Maßstab 1 : 600 000
0 3 6 9 12 15 18 21 24 27 30 Kilometer
Kartographische Bearbeitung von Unterverkehr - Mittlerrhein Landesplanungsbehörde
Herstellung: Regionaler Planungsverband Würzburg
Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2018 (http://www.bkg.bund.de)



[4] Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ Lesefassung,
Quelle: http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/assets/3/6/rp/rp2/raumstruktur_r2_20180710.pdf

Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 01.03.2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 07.03.2019

3.2 Flächennutzungsplan

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 ist:

- 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 10.09.2018, noch im Verfahren
- 14. Änderung in der Fassung vom 05.11.2018, 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 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 4 BauNVO 1990 Bauflächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Der Markt Geiselwind führt im sogenannten Parallelverfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langäcker II“ durch, in welchem die überplanten Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO 1990 festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Flurnummern enthalten: 316, 314 und 331. Die Größe der Fläche beträgt ca. 3,2 ha.

3.3 Landschaftsplan

Für den Markt Geiselwind gibt es keinen Landschaftsplan.

4. Planungsalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der 15. Flächennutzungsplanänderung ist für die zu ermöglichende Wohnbauflächenausweisung in dem Markt Geiselwind der Fokus auf die Ortslage der Gemarkung Geiselwind gerichtet. Der anstehende Bedarf an Wohnbebauung ist aufgrund seiner Größe und infrastrukturellen Anforderungen aus Sicht des Marktes Geiselwind nur im fuß- und radläufigen Umfeld des Ortskernes des Grundzentrums Geiselwind förderlich für eine positive Entwicklung der ganzen Marktgemeinde.

Die Ortslagen von Füttersee, Neugrub, Burggrub, Ilmenau, Holzberndorf, Wasserberndorf, Seeramsmühle, Sixtenberg, Hohnsberg, Langenberg, Rehweiler, Dürrnbuch, Haag, Röhrensee, Gräffenneuses oder Ebersbrunn sind nur für kleinere Wohnbauflächenerweiterungen geeignet.

Standortalternativen sind diese Ortsteile nicht, da sowohl die naturräumliche Situation, ihre Ortsstruktur, ihr städtebauliches und soziales Gefüge, als auch der Aspekt der vorgehaltenen Versorgungseinrichtungen und infrastrukturellen Ausstattungen einer solchen Nutzungserweiterung widersprechen. Andere für eine Wohnbebauung geeignete Flächen dieser Größenordnung gibt es in der Ortslage Geiselwind nicht.

Gründe, die für die Wahl des Bereiches der 15. Flächennutzungsplanänderung sprechen, sind die Lage in Anbindung an das bestehende Wohngebiet Langäcker mit all den vorhandenen Strukturen. Auf die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann, bis auf die inneren Erschließungsflächen verzichtet werden, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist. Der geplante Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten, die das Schutzgut Natur und Landschaft oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert.

Als besonders vorteilhaft ist die Lage der Ausweisungsfläche bezüglich der Erreichbarkeit der im Inno Park Geiselwind neu entstehenden zahlreichen Arbeitsplätze zu Fuß oder mit dem Fahrrad. In einer Entfernung von ca. 2 Kilometern sind die Arbeitsstätten bequem über die Fütterseer Straße und das Flurwegenetz zu erreichen.

Eine ÖPNV Anbindung liegt ebenso in fußläufiger Entfernung im Ortskern Geiselwinds vor, sodass über den Verkehrsverbund das Netz der Deutschen Bahn nutzbar ist.

Weiterhin gibt es innerhalb des Marktes Geiselwind keine frei verfügbaren Wohnbauflächen. Nachverdichtungen sind in dem benötigten Umfang für die wohnbauliche Nutzung nicht möglich. Konversionsflächen sind im Markt Geiselwind für die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht vorhanden. Daher ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Ortsrand erforderlich.

Mit den geplanten Flächen will der Markt Geiselwind die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Da sich der Markt Geiselwind zum Ziel gesetzt hat, Bauflächen bedarfsorientiert auszuweisen, sieht sich die Marktgemeinde in der Pflicht, eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Bebauungsplanaufstellung durchzuführen. Die Wohnbauflächen sollen daher voraussichtlich in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden.

5. Städtebau und Planungskonzept

Im Marktgemeindegebiet sind zurzeit keine anderen geeigneten Flächen für die benötigte Wohnbauflächenerweiterung vorhanden. Optionen der Nutzbarmachung von brachliegenden Flächen oder eine Möglichkeit der Nachverdichtung in bestehenden Baustrukturen bestehen nicht.

Bei den geplanten Flächen ist der Markt Geiselwind Eigentümer der überplanten Grundstücke und kann so eine geordnete Entwicklung dieser Bereiche sicherstellen. Günstiger gelegene Flächen und sich daraus ergebende Planungsalternativen können aufgrund der städtebaulichen Anforderungen, insbesondere im Sinne einer direkten An- und Einbindung an Wohnbauflächen, des Naturraumes sowie der zu berücksichtigenden Schutzgüter nicht innerhalb des Marktes Geiselwind gefunden werden.

Eine Alternativflächenprüfung (siehe oben Nr. 4) erfolgte im Vorfeld der Aufstellung der 15. Flächennutzungsplanänderung mit dem Ergebnis, dass für die gewählte Fläche, die im aktuellen wirklichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, die nachteiligen Auswirkungen für Mensch, Natur, Landschaft und Naturschutz ausgeglichen bzw. teilweise auch vermieden oder mittels Festsetzungen in der notwendigen verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können.

Der Geltungsbereich des Baugebietes grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Langäcker“ an. Die geplante Baufläche ist von Süden von Einzel- und Doppelhausbebauung umgeben. Städtebaulich ist vorgesehen, diese Bauform weiter zu führen, um eine Möglichkeit der etwas dichteren Mehrfamilienhausbebauung im nordöstlichen Bereich zu ergänzen. Dies korrespondiert auch mit der östlich der Friedrichstraße und noch weiter nördlich liegenden höheren Bebauung. Hierdurch können sich nach Vorstellung des Marktes Geiselwind z.B. Familien zusammenschließen, was Grund und Boden sowie das Budget schont.

Um eine verträgliche Einbindung in die Landschaft und das Ortsbild zu gewährleisten, ist eine maximale First- und Wandhöhe in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Entlang der freien Feldflur ist eine öffentliche Grünfläche zur Anpflanzung einer Ortsrandbegrünung vorgesehen, die die Baugebietserweiterung in die Landschaft einbindet.

Bei der Standortwahl sind die interkommunalen Spielregeln zwischen den Nachbargemeinden eingehalten, die bestehen, um Konkurrenz zu vermeiden und die innerörtliche Versorgung zu stärken oder zu erhalten.

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächenerweiterung ist mit einem möglichen Immissionsschutzkonflikt bezüglich der bestehenden östlich gelegenen Nutzungen zu rechnen. Dies sind die Sportanlage des TSV Geiselwind sowie die östlich der Friedrichstraße situierten Nutzungen. Bei einer entsprechenden Berücksichtigung der Lärmschutzsituation im Zuge der Festsetzung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umgebung des geplanten Standorts zu erwarten. Ein schalltechnisches Gutachten wird erstellt.

5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Friedrichstraße, die die Bauflächen wiederum an die St 2260 und weiter über die St 2257 bis an die A 3 anbindet.

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.

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 ist in der im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanänderung 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 15. Flächennutzungsplanänderung liegen, sind im Eigentum des Marktes Geiselwind, sodass sie entsprechend den Vorstellungen der Marktgemeinde nach Abschluss der Bauleitplanverfahren an Bauwerber veräußert werden können.

5.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn ist kurzfristig nach Abschluss der notwendigen Bauleitplanverfahren vorgesehen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplante Fläche der 15. Flächennutzungsplanänderung für Wohnbaufläche beansprucht ca. 3,2 ha. Die gesamte Eingriffsfläche der im Parallelverfahren laufenden Bebauungsaufstellung „Langäcker II“ beträgt ebenfalls ca. 3,2 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

Durch die Auktor Ingenieur GmbH, 97080 Würzburg, wird im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ein Grünordnungsplan erstellt. Der Artenschutz wird in Form eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgehandelt und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen verbindlich im sich im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Auch die grünordnerischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan integriert. Zu weiteren Angaben wird auf die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen, sowie auf die weiteren Anlagen, welche Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind.

7. Umweltbericht

Zur vorliegenden 15. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

8. Denkmalschutz

Es sind weder im Bereich der bestehenden südlich gelegenen Bauflächen, noch im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen oder 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.

9. Schallschutz

Im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden immissionsschutzrechtliche Betrachtungen erfolgen. Durch die geplante Wohngebietserweiterung selbst werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet.

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	vom	12.11.2018
Bekanntmachung an der Amtstafel	vom	30.11.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom	
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom	
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,

Nickel
1. Bürgermeister

Würzburg, 30.04.2019

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, Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.11.2018
- [2] 6. Änderung Flächennutzungsplan ist der wirksame Flächennutzungsplan (Ausschnitt),
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019
- [3] 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019
- [4] Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ Lesefassung,
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 07.03.2019