

**Markt Geiselwind**  
**96160 Geiselwind**  
Lkr. Kitzingen



**1. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitgebiet III  
Geiselwind“ des Marktes Geiselwind  
gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren**

**Entwurfsbegründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

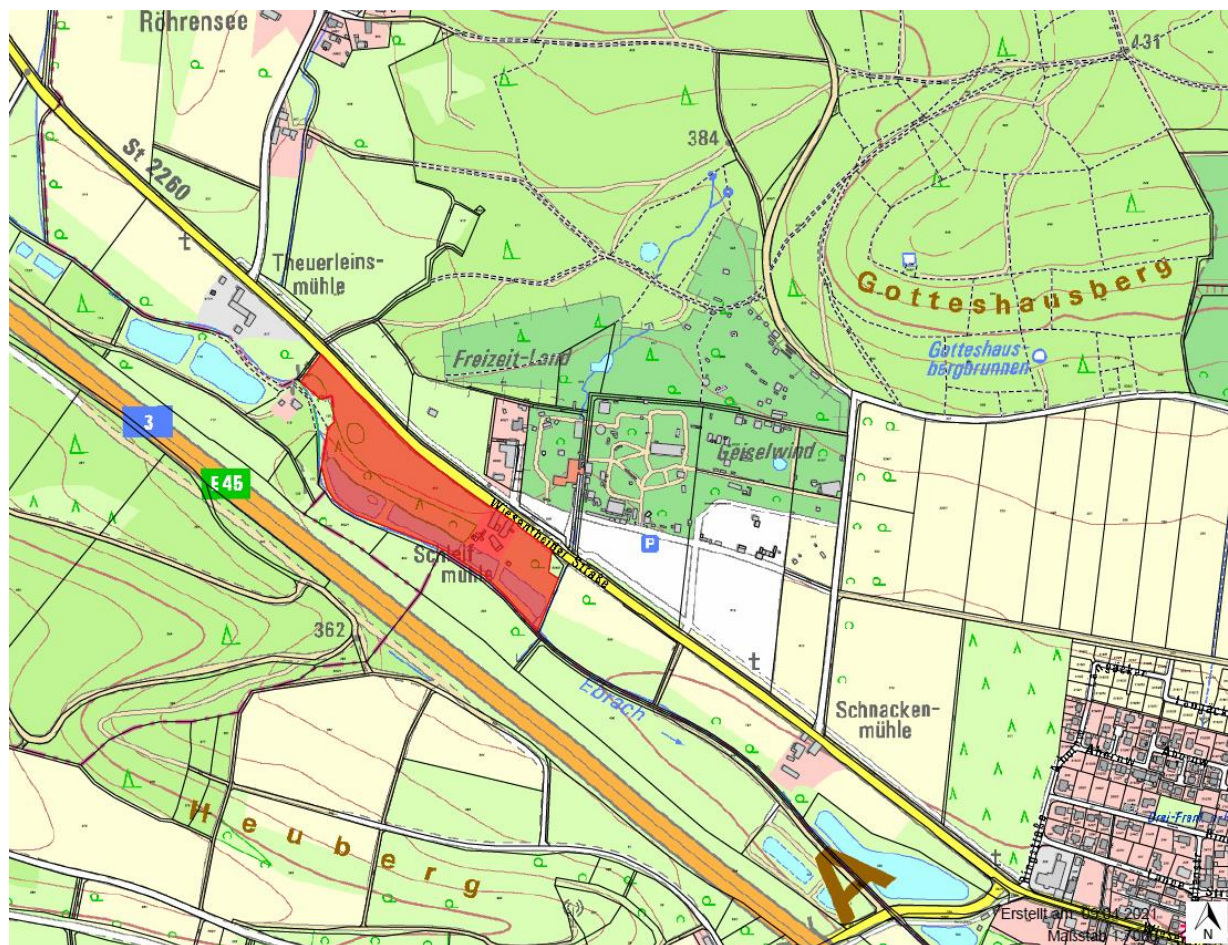
Aufgestellt  
Geiselwind, 05.03.2021  
ergänzt: 16.03.2021

Markt Geiselwind  
Marktplatz 1  
96160 Geiselwind

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines .....	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan .....	4
3. Beschreibung des Planungsgebietes .....	4
3.1 Allgemein .....	4
3.2 Planungsgrundlagen / Veranlassung .....	5
4. Städtebau .....	6
4.1 Städtebauliches Konzept .....	6
4.2 Art der baulichen Nutzung/max. Firsthöhe/Geländeänderungen/Grünordnung	6
5. Erschließung .....	7
5.1 Verkehrsanbindung .....	7
5.2 Ver-, und Entsorgung .....	7
5.2.1 Entwässerung .....	7
5.2.2 Trinkwasserversorgung.....	7
5.2.3 Energieversorgung / Telekommunikation .....	7
5.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung .....	7
6. Umweltbericht .....	8
7. Denkmalschutz .....	8
8. Verfahren .....	8

## Übersichtslageplan



Geltungsbereich Bebauungsplan „Freizeitgebiet III Geiselwind“ 1. Änderung

Quelle: Amtliche topographische Karten des Bayerischen Landesvermessungsamtes München, bearbeitet: Markt Geiselwind

## **1. Allgemeines**

Der Markt Geiselwind liegt ca. 22 km östlich der Stadt Kitzingen am östlichen Ende des Regierungsbezirkes Unterfranken an der Bundesautobahn A 3 und somit an einer überregional bedeutsamen Verkehrsstraße.

Geiselwind ist von seiner grundsätzlichen Struktur als äußerst ländlich geprägt anzusehen, weist jedoch im Zusammenhang mit den bestehenden autobahnbezogenen Einrichtungen, südlich des Hauptortes, konzentrierte industrielle Bereiche auf.

Der Markt Geiselwind ist als Flächengemeinde zu sehen und besteht aus 17 kleineren Orten. Die verkehrstechnische Anbindung insbesondere des Hauptortes Geiselwind, erfolgt u.a. durch die A 3 welche die prägende Erschließungsachse innerhalb des Marktes Geiselwind darstellt.

Nahezu parallel zur Autobahn verläuft in diesem Bereich die Staatsstraße 2260, welche sowohl eine regionale als auch teilweise überregionale Verkehrsachse innerhalb des Marktes darstellt und das Plangebiet erschließt.

Das Plangebiet, für das der seit 17.02.2006 rechtskräftige Bebauungsplan besteht, liegt westlich der Hauptgemeinde Geiselwind. Der Markt Geiselwind ist dem westlichen Steigerwald zuzuordnen. Er wird durch ausgedehnte Waldflächen geprägt. Weite Teile der Gemarkung Geiselwind werden durch den Naturpark Steigerwald überlagert.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan „Freizeitgebiet III Geiselwind“ seit 17.02.2006 rechtskräftig. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird für den bestehenden, unveränderten Geltungsbereich ausschließlich durch textliche Änderung der Festsetzung durchgeführt. Die überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind als gewerbliche Fläche (Sondergebietsfläche) dargestellt.

Somit liegt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vor.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Allgemein**

Das zur textlichen Änderung vorgesehene Plangebiet „Freizeitgebiet III Geiselwind“ liegt westlich von Geiselwind und grenzt direkt südlich an die Staatsstraße ST 2260.

Nordwestlich der Staatsstraße schließt das Freizeitgelände (Bebpl.- SO -- Freizeitgebiet I und II) als Freizeitpark an.

Die ausgewiesene SO Planfläche Freizeitgebiet III Geiselwind, Flur Nr. 804, Gemarkung Geiselwind in der Gesamtgröße mit ca. 4,5 Hektar wird ausschließlich vom Freizeitland Geiselwind genutzt.

Das städtebauliche Grundkonzept des Bebauungsplanes „Freizeitgebiet III“ wird in der vorliegenden Form beibehalten.

Die Straßenerschließung des Plangebiets ist durch die Lage an der Staatsstraße St.2260 unverändert gesichert. Die Erschließung im Übrigen (Kanal, Wasser) erfolgt an die öffentlichen Leitungsnetze. Das Grundstück ist abgesehen von einem Gebäudealtbestand überwiegend noch unbebaut.

### 3.2 Planungsgrundlagen / Planungsveranlassung

Anlass der Änderung ist der beabsichtigte Neubau von Wohnbungalows für das Freizeit-Resort auf den ausgewiesenen Sondergebietsflächen durch den Betreiber des Freizeitparks (Bauantrag von Herrn Matthias Mölter, 96450 Coburg v. 26.11.2020).

Der Planung liegen konkrete Planungsvorstellungen (Errichtung von 22 Bungalows) zur Angebotserweiterung des Freizeitbetriebs zugrunde welche Arbeitsplätze in der Region schaffen sollen.

Der Marktgemeinderat Geiselwind hat dem Bauantrag grds. zugestimmt.

Die derzeitige zulässige bauliche Nutzung des Sondergebietes beinhaltet jedoch nur Wohnungen für Betriebspersonal.

Damit dieser baulichen Entwicklung Rechnung getragen werden kann, ist eine Anpassung des Bebauungsplans im Bereich „textliche Festsetzungen“ durch Textänderung erforderlich.

Im Einzelnen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Freizeitgebiet III Geiselwind wie folgt geändert werden:

I. Durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (SOM):

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

zulässige Nutzungen sind:

- Restaurantbetrieb mit Sitzplätzen im Freien
- Freizeitparkverwaltung
- Kioske
- Versorgungsbauten für Menschen und Tiere des Freizeitparks
- Zuchtbetrieb mit Volieren
- Freigehege mit den dazugehörigen Unterschlupfhütten
- Kinderspielplatz mit Spielgeräten
- Wohnungen für Betriebspersonal
- Wohnungen in Form von Wohnbungalows
- Montagehallen, Lagergebäude und Werkstätten
- Winterquartiere für Tiere
- Parkplätze und Anlieferungen

2. Sonstige Festsetzungen

2. Dachneigung:

Die Dachneigung von Gebäuden wird von 0 bis 50 Grad festgesetzt. Die bisherige Festsetzung der Mindestdachneigung für Hauptgebäude 20 Grad u. Nebengebäude 10 Grad entfällt.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die aktuelle Katasterkarte.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan.

## 4. Städtebau

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des bestehenden Bebauungsplanes bleibt unberührt.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung und Sonstige Festsetzungen

Das Baugebiet ist als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO BauGB ausgewiesen. Die Festsetzungen der baulichen Nutzung bleiben bis auf die Ergänzung „-Wohnungen in Form von Wohnbungalows“ unverändert. Die gesamte Festsetzung der Nutzung wird in der Änderung aufgeführt.

Der Marktgemeinderat Geiselwind hat in seiner Sitzung am 15.03.2021 die Änderungen mit nachfolgenden Festsetzungen gebilligt (Billigungsbeschluss):

#### **Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**

##### **A Textliche Festsetzungen**

Die Festsetzung werden im festgelegten Sondernutzungsgebiet geändert:

II. Durch Text

##### 1. Art der baulichen Nutzung (SOM):

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
zulässige Nutzungen sind:

- Restaurantbetrieb mit Sitzplätzen im Freien
- Freizeitparkverwaltung
- Kioske
- Versorgungsbauten für Menschen und Tiere des Freizeitparks
- Zuchtbetrieb mit Volieren
- Freigehege mit den dazugehörigen Unterschlupfhütten
- Kinderspielplatz mit Spielgeräten
- Wohnungen für Betriebspersonal
- Wohnungen in Form von Wohnbungalows
- Montagehallen, Lagergebäude und Werkstätten
- Winterquartiere für Tiere
- Parkplätze und Anlieferungen

##### 2. Sonstige Festsetzungen

2. Dachneigung:

Die Dachneigung von Gebäuden wird von 0 bis 50 Grad festgesetzt. Die bisherige Festsetzung der Mindestdachneigung für Hauptgebäude 20 Grad u. Nebengebäude 10 Grad entfällt.

##### **B Textliche Hinweise**

Über die Festsetzungen dieser 1. Änderung hinaus behalten die Festsetzungen des des Bebauungsplanes „Freizeitgebiet III“ des Marktes Geiselwind weiterhin ihre Rechtskraft.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrsanbindung**

Die Straßenerschließung des Baugebietes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

### **5.2 Ver-, und Entsorgung**

#### **5.2.1 Entwässerung**

Die Bauflächen des Baugebietes Freizeitgebiet III werden an den südlich angrenzenden Abwasserkanal (Mischwasserkanal) angeschlossen. Soweit erforderlich ist für die Niederschlagswasserableitung im Trennsystem vom Bauherrn/Grundstückseigentümer ein wasserrechtliches Verfahren für das/die jeweiligen Bauvorhaben zu beantragen.

#### **5.2.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch den bestehenden Abgabeschacht nordöstlich der Staatsstraße St. 2260 mittels Errichtung einer Zulaufleitung zum Baugebiet durch Querung der St. 2260 erfolgen.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer hat die erforderlichen Genehmigungen hierzu einzuholen.

#### **5.2.3 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie sowie eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz bleiben unverändert.

### **5.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Das Grundstück Flur Nr. 806, Gem. Geiselwind befinden sich im Eigentum des Antragstellers.

## **6. Umweltbericht**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitgebiet III Geiselwind“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Aufgrund dessen wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, da auch keine Anhaltspunkte für die Erarbeitung eines Umweltberichtes für die 1. Änderung vorliegen.

Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf die nunmehr festgesetzte Änderung der Dachneigung von Gebäuden von 0 bis 50 Grad gegenüber der bisherigen Festsetzung der Mindestdachneigung für Hauptgebäude 20 Grad u. Nebengebäude 10 Grad werden in der jeweiligen Bauantragstellung geprüft und ggf. entsprechend ausgeglichen.

## **7. Denkmalschutz**

Auf den geplanten Bauflächen und in der näheren Umgebung ist kein Bodendenkmal bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

## 8. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Geiselwind hat in der Sitzung vom 15.03.2021 die  
1. Änderung des Bebauungsplanes "Freizeitgebiet III Geiselwind " beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2021 Amtsblatt DFA Nr. 06/2021 v. 01.04.2021  
ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Freizeitgebiet III Geiselwind " wird im  
vereinfachten Verfahren durchgeführt. Daher wurde auf die frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.
3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung  
vom 05.03.2021 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis  
..... beteiligt.
4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung  
vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt DFA Nr. .... v. ....
5. Der Markt Geiselwind hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die  
Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der  
Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß  
§ 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (Amtsblatt DFA Nr. .... v. ....) bekannt  
gemacht.

Entwurfserfertigung: 05.03.2021  
ergänzt: 16.03.2021

Markt Geiselwind

---

Nickel  
1. Bürgermeister