

Markt: Geiselwind
Ortsteil: Füttersee
Kreis : Kitzingen

22.02.2021



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

Entwurf

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Geis19-0001

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

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

- Anlage 1 Plandarstellung des Änderungsbereiches
- Anlage 2 Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung:

§ 1

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

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

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

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

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten. Wird an die Versickerungsanlage eine befestigte Fläche über 1000 m² angeschlossen oder werden die Vorgaben gemäß § 1NWFreiV nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

§ 8

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

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Bäume :

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

Sträucher:

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

Die Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten ist erweiterbar.

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

Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

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

§ 9

Bedingt durch die Lage im leicht hängigen Gelände ist mit dem Auftreten von Hang- oder Schichtenwasser zu rechnen. Bei der Erstellung der Gebäude bzw. bei der Grundstücksgestaltung sind

geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur schadlosen Ableitung der evtl. auftretenden Hang- oder Schichtenwässer durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu treffen.

§ 10

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

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

Weiter gelten die im Plan dargestellten artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Deren Erforderlichkeit ist im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.

§ 11

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

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

§ 12

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

§ 13

Landwirtschaftliche Immissionen

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

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

§ 14

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Geiselwind, den

(Siegel)

Nickel

1. Bürgermeister

Begründung

Ausgangslage:

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

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

Veranlassung:

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

Bebaubare Dorfgebietsflächen sind im Ortsteil Füttersee des Marktes Geiselwind nicht mehr verfügbar.

Die Nachfrage ist weiterhin höher als das im Markt Geiselwind zur Verfügung stehende innerörtliche Angebot, weshalb die Ausweisung neuer Bauflächen dringend notwendig ist, um kurzfristig den vorhandenen Bedarf an Wohnraum und Bauland zu decken sowie die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung des Marktes Geiselwind sicherzustellen.

Bedarfsnachweis:

Strukturdaten

Die Bevölkerung Geiselwinds ist nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik in den letzten zehn Jahren insgesamt um ca. 2,4 % gestiegen. Die Vorausberechnung des Demographie-Spiegels prognostiziert von 2017 bis 2031 hingegen eine Abnahme um ca. 5,9 %.

Die Daten des Marktes Geiselwind widerlegen dies deutlich. Betrachtet man die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen der Jahre 2018 und 2019, liegen diese bereits deutlich über den prognostizierten Werten. Die Bevölkerung ist demnach im gesamten Markt Geiselwind von 2009 bis 2019 von 2392 auf 2549 Personen also um ca. 6,5 % angestiegen. Dies sind durchschnittlich 15,7 Personen pro Jahr.

Setzt man für das zukünftige Wachstum des Marktes Geiselwind statt der bisherigen durchschnittlichen Zunahme von 15,7 Personen p.a. nur 14 Personen p.a. aufgrund der demographischen Entwicklung an (~ 89 % des bisherigen Wachstums entsprechend Prognose für Landkreis KT), ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von 140 Einwohnern bis 2029. Durch die Ansiedlung der Europazentrale eines sehr großen Sportartikelherstellers im Markt Geiselwind im Bereich der Gemarkung Füttersee, hat dieser Bedarf nochmal stark zugenommen.

Bestehende Flächenpotenziale

Im Schreiben des IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 heißt es wie folgt:

- „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig
- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfzentren, hingewirkt,
 - die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehem. baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
 - die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,

- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.“

Der Markt Geiselwind hat vor der Beschlussfassung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die im südlichen Bereich von Füttersee liegenden Flächen all seine bestehenden Flächenpotenziale im Gemarkungsbereich betrachtet, um die Nutzung bestehender Flächen mit Baurecht auszuschöpfen.

Für die benötigte Wohnbauliche und dörfliche Nutzung konnten in keinem Ortsteil von Geiselwind, insbesondere auch nicht in Füttersee, Grundstücke erworben oder auch nur die mögliche Bereitstellung für eine bauliche Nutzung vertraglich gesichert werden.

- Es wurden die schon im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, für die noch kein Bebauungsplan bzw. Baurecht besteht auf ihre Eignung für die angedachte Dorfgebietliche Nutzung betrachtet. Ausreichende Potenziale wurden nicht gefunden.
- Die unbebauten Dorfgebietsflächen, für die Baurecht besteht, können seit vielen Jahren, trotz immer wieder erfolgter Abfrage durch die Verwaltung, nicht mobilisiert werden.
- Baulücken oder Brachen im unbeplanten Innenbereich stehen nicht zur Verfügung. Ebenso keine geeigneten Konversionsflächen.
- Die Möglichkeit der Nutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude besteht nicht.
- Ein Interesse der Eigentümer an einer Nachverdichtung bzw. die Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen ist nicht vorhanden (Abfrage durch Verwaltung).

Nach dem von der Verwaltung des Marktes Geiselwind geführten Kataster über Leerstände und nicht bebaute Grundstücke, für die Baurecht besteht, ist weder vor dem Aufstellungs- und Änderungsbeschluss am 22.06.2020, noch bis zum Februar 2021 eine Veränderung der Bestandssituation eingetreten.

Im Eigentum des Marktes Geiselwind sind keine Baugrundstücke mehr vorhanden. Die wenigen potenziellen Ressourcen konnten trotz mehrfacher Bemühungen der Verwaltung seit vielen Jahren nicht aktiviert werden. Dennoch wird der Markt Geiselwind weiterhin versuchen mittelfristig zumindest einen Teil der Eigentümer zu einem diesbezüglichen Umdenken zu bewegen. Langfristiges Ziel ist es, im Zuge des Generationenwechsels einen weiteren Teil dieser Grundstücke dem Immobilienmarkt zugänglich zu machen. Leerstände über einen längeren Zeitraum sind nicht bekannt.

Nachdem die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die im südlichen Bereich von Füttersee liegenden Flächen nur eine sehr geringe zusätzliche Bebauung (max. zwei oder drei Bauvorhaben) des schon baulich genutzten Bereiches ermöglicht, wird keine detaillierte Berechnung des Siedlungsflächenbedarfes angestellt. Zudem schon ein konkretes Bauvorhaben auf seine Umsetzung wartet.

Der Bedarf hierfür wird seit längerem an die Marktgemeinde herangetragen. Durch die bedarfsgerechte Ausweisung einer neuen Dorfgebietsfläche findet eine organische Entwicklung des Ortsteiles statt. Die Gesamtgröße der Darstellung dieser Dorfgebietsfläche beträgt ca. 1,6 ha.

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

Der Markt Geiselwind nutzt für die geplanten Bauflächen zum größten Teil bestehende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, ohne größere Ertüchtigungen oder Ausbauten vornehmen zu müssen. Die Verkehrsflächen zur Erschließung sind bis auf die Zugewungen schon vorhanden, sodass auch hier von geringen Kosten ausgegangen werden kann.

Art der baulichen Nutzung:

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

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

Maß der baulichen Nutzung:

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

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

Erschließung:

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

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

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

Im Einbeziehungsumgriff befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH, deren Bestand und Sicherheit zu beachten sind.

Hang- oder Schichtenwasser:

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

Niederschlagswasser:

Im Planbereich anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser sollte ortsnah versickert werden. Der Versiegelungsgrad sollte auf das notwendige Maß minimiert werden. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sollte über die belebte Bodenzone ange-

strebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen (s. a. § 7 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung).

Für die nach § 7 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung geplante örtliche Versickerung sind die notwendigen Nachweise der Regenwasserbehandlung gemäß den aktuellen Regelungen vorzulegen. Seit Dezember 2020 ist das Arbeitsblatt DWA-A 102 (Teil 1+2) in Kraft getreten. Es beinhaltet derzeit lediglich die qualitativen Nachweise der Niederschlagswasserbehandlung bei Einleitung in ein Oberflächengewässer. Das bisher maßgebliche Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) ist bis auf weiteres für die quantitativen und qualitativen Nachweise der Behandlung von zu versickerndem Niederschlagswasser sowie für die quantitativen Nachweise für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer anzuhalten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser, gesammelt auf unbeschichteten Metalldächern, ist bei Dachflächen $\geq 50 \text{ m}^2$ ohne Behandlungsmaßnahmen wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Der Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dacheindeckungen darf nur mit entsprechender Beschichtung erfolgen.

Altlasten

Im Planbereich sind weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

Schutz vor Starkniederschlägen

Der Planbereich liegt in leicht hängigem Gelände mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung ohne größere Rückhaltewirkung für Niederschlagswasser. Im Rückblick auf die lokalen Auswirkungen (Schäden) der Starkregenereignisse Ende Mai 2016 sollte geprüft werden, ob ein Schutz vor breitflächigem Oberflächenabfluss erforderlich ist (z. B. Objektschutz, Umflutsystem).

Obwohl sich mögliche Ausuferungen des querenden Entwässerungsgrabens aufgrund der Topographie vorrangig auf die Bereiche der Bestandsgebäude auswirken, da die wenigen potenziellen Bauflächen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ca. 1,5 bis 2 Meter über dem Abflussbereich des Entwässerungsgrabens liegen, sollten die Objektplanungen diesbezügliche Schadenspotentiale ausschließen.

Immissionsbeeinträchtigungen:

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

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

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

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

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

Die Immissionspunkte für die Betrachtung befinden sich an bestehender Bebauung im WA-Gebiet (gemäß § 4 BauNVO). Ebenfalls an bestehender Bebauung, jedoch im MD-Gebiet in Ortslage Füttersee (gemäß § 5 BauNVO). Weitere Immissionspunkte liegen an einem Aussiedlerhof nordöstlich des Plangebiets, an der 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 wurden alle Flächen der bestehenden und geplanten Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete innerhalb der jeweiligen Bebauungsgrenzen herangezogen.

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

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

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

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

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

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

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

Die aus landwirtschaftlicher Tierhaltung, östlich der St 2258 liegend, zu erwartenden Geruchsimmissionen werden als verträglich beurteilt.

Nach Eigentümerangaben werden hier ca. 146 GV Einheiten gehalten. Dies entspricht den Verhältnissen, die für das Bauvorhaben des An- und Umbaus des bestehenden Milchviehstalles vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen im Februar 2016 bezüglich der Immissionen untersucht wurden.

Nach der Orientierungshilfe Rinderhaltung für eine wohnbauliche Nutzung (Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft in Bayern“) sind demnach aufgrund der günstigen Windverhältnisse 46 m Abstand ausreichend, um nicht mit schädlichen Umweltauswirkungen rechnen zu müssen. Da der Abstand in einem Dorfgebiet nur die Hälfte gegenüber einem Wohnbaugebiet beträgt ($A_{MD} = A_{W/2}$), sind folglich 24 m ausreichend.

Im Ergebnis liegen die wenigen potenziellen Bauflächen der Klarstellungs- und Einziehungssatzung in einem Abstand von mindestens 40 m, größtenteils sogar über 100 m entfernt. Somit sind keine erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen auf den Bereich der Klarstellungs- und Einziehungssatzung zu erwarten.

Denkmalschutz:

Auf der geplanten Wohnbaufläche oder im Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt.

Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Eine mögliche Beeinträchtigung der optischen Wahrnehmbarkeit von Baudenkmalen im Umfeld der Maßnahme ist nicht bekannt oder anzunehmen.

Umweltbericht:

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

Artenschutz:

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde die Betroffenheit saP-relevanter Arten ermittelt. Für vier Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Arten erfolgte unter Annahme des worst-case und stützt sich aus Zeitgründen der Auftraggeber auf ein potentielles Vorkommen.

Es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Kriechtiere vorgesehen (CEF), sofern durch eine fachgerechte tierökologische Kartierung dieser Bereich nicht als Lebensraum ausgeschlossen

werden kann. So ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes und keine Behinderung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erwarten. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt schlussendlich unter Berücksichtigung aller Vorkehrungen:

Es werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Geiselwind hat in der Sitzung vom 22.06.2020 die Aufstellung der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Füttersee für die im südlichen Bereich von Füttersee liegenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Füttersee des Marktes Geiselwind gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB“ als Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.
3. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2020 bis 22.01.2021 beteiligt.
4. Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.06.2020 wurde mit Plandarstellung und Textteil gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2020 bis 22.01.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 erneut beteiligt.
6. Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.02.2021 wurde mit Plandarstellung und Textteil gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Der Marktgemeinderat Geiselwind hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Füttersee, für den östlichen Bereich der Quellenstraße, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom, als Satzung beschlossen.

Markt Geiselwind, den

(Siegel)

.....

.....

Nickel,
1. Bürgermeister

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

Markt Geiselwind, den

(Siegel)

.....
Nickel,
1. Bürgermeister

Würzburg, 22.06.2020
22.02.2021
Stand 28.05.2021

Bearbeitung: Roppel
Prüfung: Hennich
Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



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