

Markt: Geiselwind
Gemarkung: Gräfenneuses
Kreis: Kitzingen

05.04.2022



20. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Geiselwind

Vorentwurf

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Geis21-0004

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis.....	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen	7
3.	Lage im Raum	10
3.1	Landes- und Regionalplanung	10
3.1.1	Landesplanung	10
3.1.2	Regionalplan	14
3.2	Flächennutzungsplan	20
4.	Planungsalternativen / Alternativflächenprüfung	20
5.	Städtebau und Planungskonzept.....	21
5.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen.....	22
5.2	Abwasserbeseitigung	22
5.3	Wasserversorgung.....	22
5.4	Oberflächenwasser.....	22
5.5	Energieversorgung	22
5.6	Abfallbeseitigung	23
5.7	Kommunikation	23
5.8	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	23
5.9	Verwirklichung der Baumaßnahme	23
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen.....	23
	Artenschutz und Grünordnung	24
7.	Umweltbericht.....	24
8.	Denkmalschutz.....	24
9.	Schallschutz.....	24
10.	Verfahren	26

Anlage 1 Umweltbericht



[1] Übersichtskarte,

Quelle: Bayern Atlas Plus, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2022,
 bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.04.2022

1. Planungserfordernis

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen gemäß § 8 BauNVO 1990 im südlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Gräfenneuses“ sowie der Darstellung von zusätzlichen allgemeinen Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO 1990 im nordöstlichen Bereich des Gemeindeteiles Gräfenneuses plant der Markt Geiselwind eine geordnete Entwicklung dieser schon angrenzend bebauten Bereiche, um den Bedarf an diesen Bauflächen in der Gemarkung Gräfenneuses zu decken.

Die im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ überplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird als solche genutzt. Im Bayern Atlas wird für den Planungsbereich Ackerflächenutzung angegeben.

Die im Verfahren einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung vorgesehene Wohnbauflächenutzung in Anbindung an die nordöstliche Ortslage von Gräfenneuses ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Die tatsächliche Nutzung dieser Fläche entspricht einer landwirtschaftliche Wiesenutzung. Im Bayern Atlas wird hier landwirtschaftliche Fläche mit Grünland angegeben.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher für beide Bereiche notwendig.

Die geplante Gesamtgröße der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen beträgt ca. 2,86 ha. Die der Wohnbaufläche ca. 0,94 ha.

Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ und die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung der Wohnbauflächenutzung in Anbindung an die nordöstliche Ortslage von Gräfenneuses gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die im Parallelverfahren durchgeführt werden, planungsrechtlich vorbereitet. So mit wird eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

Bedarf und Allgemeines:

Aufgrund der zu geringen Größe bzw. Verfügbarkeit der noch zur Verfügung stehenden Bauflächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes von Gräfenneuses aber der Möglichkeit einer potentiellen Erweiterung im Bereich der landwirtschaftlichen Strukturen im Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung, beabsichtigen die Eigentümer dieser Fläche in Abstimmung mit dem Markt Geiselwind, ihre Bauvorhaben im Bereich dieser vom Gewerbegebietscharakter geprägten, direkt angrenzenden Fläche zu verwirklichen. Die Eigentümer sind seit vielen Jahren ortsansässig und im gemeinschaftlichen Leben des Ortsteiles und des Marktes tief verwurzelt. Das Unternehmen stellt gleichzeitig einen für den Markt Geiselwind wesentlichen Arbeitgeber dar, so dass auch von Seiten des Marktes ein Entwicklung und Erweiterung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung ist.

Der südlich des Gewerbegebietsbestandes liegende Bereich der Flurstücksnummer 96, muss daher im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Dies gilt gleichermaßen für die Eigentümer der Grünlandfläche im Nordosten der Ortslage von Gräfenneuses, die im Rahmen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung zwei Wohngebäude in direkter Anbindung an die nordöstliche Wohnbebauung von Gräfenneuses errichten wollen.

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

Hierzu ist es nötig den nordöstlichen Randbereich von Gräfenneuses mit einer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Flächennutzungsplan als Wohnbaugelände darzustellen, um die erforderliche Einbeziehung der Flächen im Rahmen der Erweiterung der bestehenden Ortsabrundungssatzung, zu ermöglichen.

Diese geplanten zwei Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohngebietsfläche bzw. Gewerbegebietsfläche sind für die Marktgemeinde von Bedeutung, da sie nur durch eine bürgerfreundliche Entwicklung ihrer Ortsteile langfristig die Daseinsvorsorge im Sinne eines Erhalts der funktionierenden Dorfstrukturen für die Ortsteile und damit auch den gesamten Markt Geiselwind, bewerkstelligen kann.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine moderate Anpassung des Entwicklungsbedürfnisses an den Bestand dar. Der konkrete Bedarf der Schaffung weiterer Wohngebäude im Bereich des nordöstlichen Ortseinganges sowie der Gewerbegebietserweiterung von Gräfenneuses, wird durch die unmittelbare Bebauung durch die Eigentümer innerhalb des jeweiligen Änderungsbereiches nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung und Rechtskraft der anzupassenden Ortsabrundungssatzung bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ erfolgen. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, die 1. Änderung des Ge-

werbegebietes sowie die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erfolgen im Parallelverfahren (Die Vorentwürfe der beiden verbindlichen Bauleitplanungen sind in Erarbeitung).

Die Marktgemeinde ist in den letzten Jahrzehnten sehr sparsam mit der Ausweisung von Baufläche in der Gemarkung Gräfenneuses gewesen.

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 Dorfkernen, 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 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den nordöstlichen Bereich seine bestehenden Flächenpotenziale im Gemarkungsbereich Gräfenneuses betrachtet, um die Nutzung bestehender Flächen mit Baurecht auszuschöpfen.

Für die benötigte wohnbauliche Nutzung konnten im Ortsteil Gräfenneuses keine Grundstücke erworben oder auch nur die mögliche Bereitstellung für eine bauliche Nutzung vertraglich gesichert werden. Dies gilt auch für die benötigte gewerbliche Fläche.

- Es wurden die schon im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, für die noch kein Bebauungsplan bzw. Baurecht besteht, auf ihre Eignung für die angedachte wohnbauliche und gewerbliche Nutzung betrachtet. Die gewählten Flächen der beiden im Parallelverfahren laufenden Satzungen stellen ein solches Potenzial dar.

- Die unbebauten Dorf- und Wohngebietsflächen, 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 sind keine geeigneten Konversionsflächen vorhanden.
- 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 vom April 2022).

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 15.11.2021, noch bis zum April 2022 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. Gebäudeleerstände über einen längeren Zeitraum sind dem Markt Geiselwind nicht bekannt.

Nachdem der Umgriff der im nordöstlichen Bereich von Gräfenneuses liegenden Flächen, nur eine sehr geringe zusätzliche Bebauung (max. zwei Bauvorhaben) darstellen soll, wird keine detaillierte Berechnung des Siedlungsflächenbedarfes angestellt. Zudem schon ein konkretes Bauvorhaben auf seine Umsetzung wartet.

Dies gilt auch für die Gewerbeflächenenerweiterung im südöstlichen Bereich von Gräfenneuses. Hier benötigt der bestehende, direkt nördlich angrenzende Betrieb diese Erweiterungsflächen, um seinen aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen im Hinblick auf die Erweiterung des bestehenden Betriebes zu decken und die Entwicklungsfähigkeit für die nächste Generation sicherzustellen.

Der Wunsch nach entsprechenden Bauflächen sowohl für gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen wird seit längerem an die Marktgemeinde herangetragen. Durch die bedarfsgerechte Ausweisung der neuen Wohnbaufläche sowie der Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbe, findet eine organische Entwicklung des Ortsteiles statt. Die Gesamtgröße der Darstellung dieser Wohngebietsfläche beträgt ca. 0,94 ha, die der Gewerbegebietserweiterung ca. 2,86 ha. Durch die vorliegenden Bauvoranfragen ist aktuell die Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen in den Ortsrandbereichen des Ortsteiles Gräfenneuses und somit eine Verstärkung der Entwicklungstendenz in diesen Bereichen gegeben.

Dies nimmt der Markt Geiselwind zum Anlass, die Bereiche durch die 20. Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ städtebaulich zu entwickeln.

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 durchgeführt, die in der Fassung vom 24.04.2006 seit dem 24.05.2006 wirksam und für den Planungsbereich aktuell ist.

Die südöstliche Änderungsfläche ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nordöstliche Fläche ist als Waldfläche dargestellt, wobei hier in der Realität eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt. Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

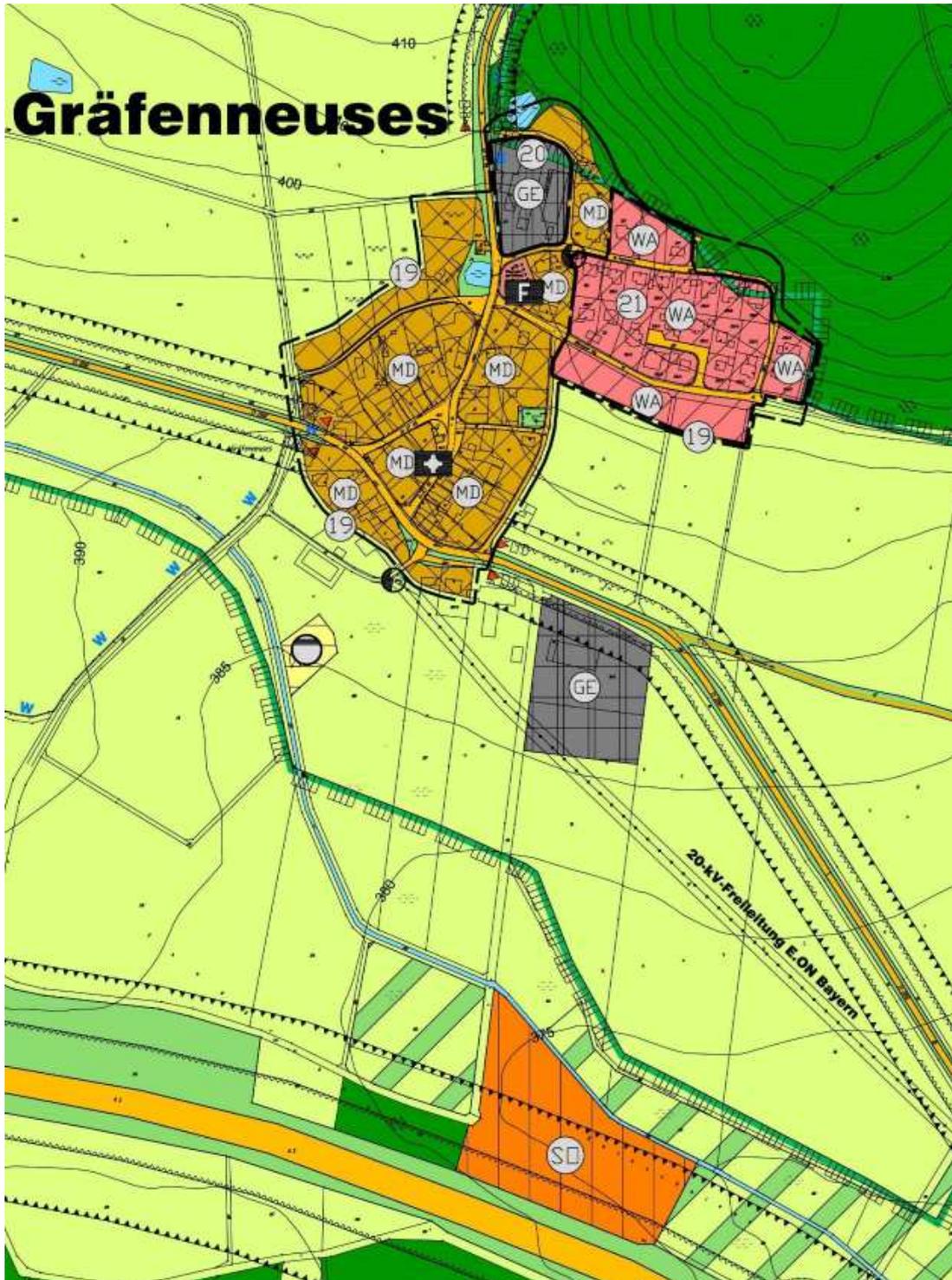
Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist. Da diese Planungen im Parallelverfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen wird die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Der Markt Geiselwind will mit der Ausweisung der oben beschriebenen Flächen die bauliche Entwicklungsmöglichkeit ortsansässiger Familien ermöglichen sowie die Wettbewerbsfähigkeit eines ansässigen Familienunternehmens fördern und deren Abwanderung entgegenwirken.

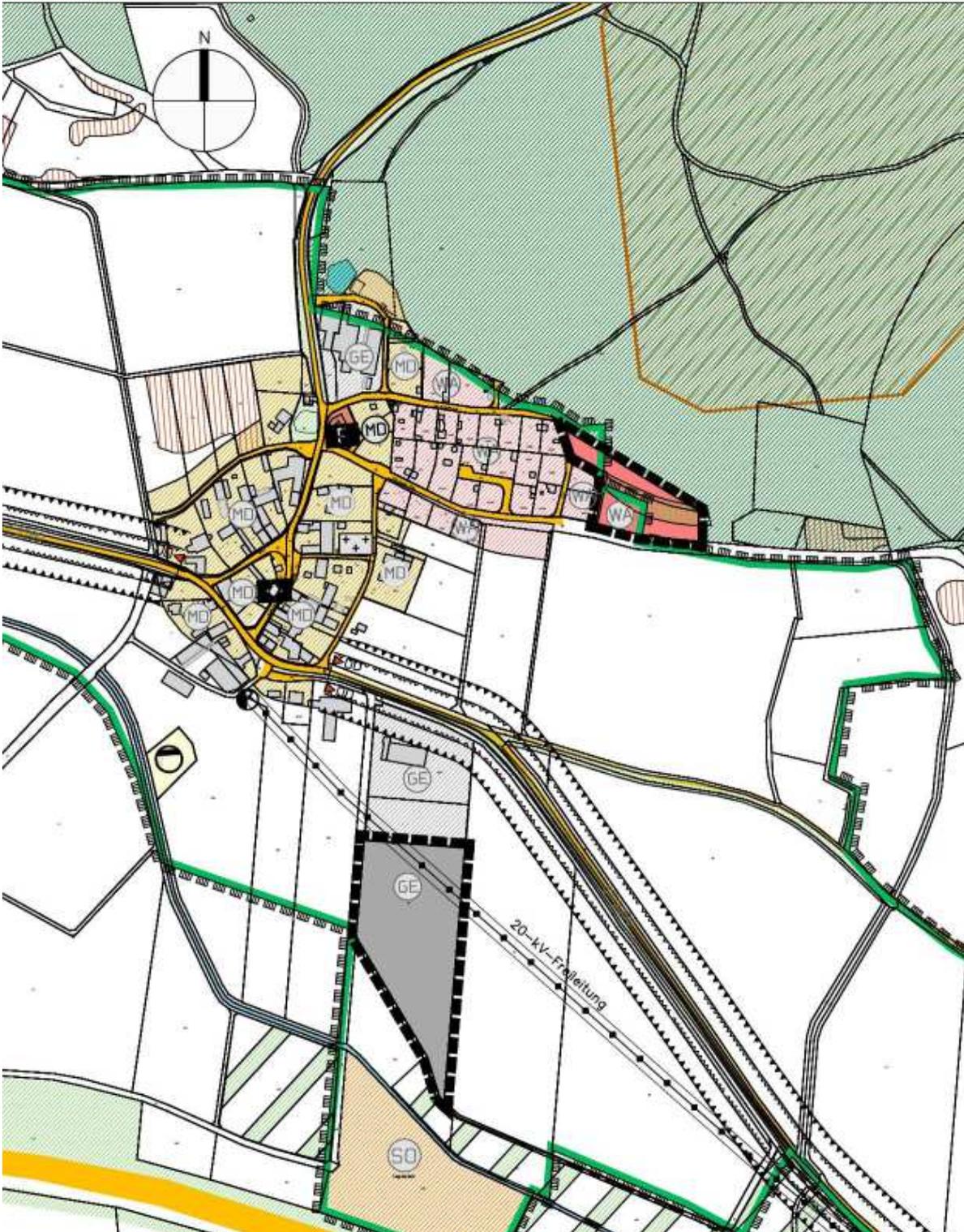
Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Marktgemeinderat Geiselwind am 15.11.2021 beschlossen, die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Wirksamer Flächennutzungsplan



[2] 6. Änderung (Gesamtüberarbeitung), wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt)
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.04.2022

20. Änderung Flächennutzungsplan



[3] 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 05.04.2022

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

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 20. 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. Die Stadt Kitzingen befindet sich ca. 30 km westlich der Marktgemeinde.

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

Eine wichtige Verkehrsachse für die Marktgemeinde Geiselwind stellt die Bundesautobahn A3 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 Wohnbauflächenerweiterung liegt nördlich der Ortsverbindungsstraße „Röhrensener Weg“ im Bereich des nordöstlichen Ortseinganges von Gräfenneuses. Von der Änderung betroffen sind Teilbereiche des Flurstücks mit der Flurnummer 296 in der Gemarkung Gräfenneuses. Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an die bestehende Wohnbebauung von Gräfenneuses. Im Norden schließt Wald, im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an.

Die geplante Gewerbeflächenerweiterung liegt südlich der bestehenden Gewerbegebietsfläche, über die die Erweiterungsfläche erschlossen wird, und darüber an die ST 2260 im Bereich des südöstlichen Ortseinganges von Gräfenneuses angebunden wird. Von der Änderung betroffen sind Teilbereiche des Flurstücks mit der Flurnummer 96 in der Gemarkung Gräfenneuses. Im Norden und Nordwesten grenzt das Plangebiet direkt an die bestehende gewerbliche Bebauung von Gräfenneuses an. Im Westen, Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt 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 in einer Entfernung von ca. 20 km. Bamberg in einer Entfernung von ca. 33 km ist das nächste Oberzentrum und Würzburg das nächste Regionalzentrum in einer Entfernung von ca. 38 km.

„...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 geringen Wohnbaufläche und der Gewerbeflächenenerweiterung für den bestehenden Gewerbebetrieb im Zuge der 20. Flächennutzungsplanänderung wird für die bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung des Marktes Geiselwind bzw. seines Ortsteiles Gräfenneuses benötigt. Durch die Schaffung der kleinen Wohnbaufläche und der Gewerbeflächenenerweiterung wird sowohl die gewerbliche als auch wohnbauliche Struktur von Geiselwind weiter gestärkt und die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert. Dem oben genannten Ziel und Grundsatz gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und die vorhandenen Potentiale zu nutzen, wird dadurch entsprochen.

„...2 Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

Durch die Ausweisung der geringen Wohnbaufläche und der Gewerbeflächenenerweiterung für den bestehenden Gewerbebetrieb kann der Markt Geiselwind, der im allgemein ländlichen Raum gelegen ist, seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und entwickeln sowie seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren. Dem Grundsatz wird demnach entsprochen.

„...3.Siedlungsstruktur, 3.1 Flächensparen

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

Die Schaffung der geringen Wohnbaufläche und der Gewerbeflächenenerweiterung für den bestehenden Gewerbebetrieb ist eine Erweiterung von schon angrenzend bestehenden, in Nutzung befindlichen Strukturen, im direkten Umfeld der Ausweisungsbereiche. Bezüglich der Nutzung schließen die Erweiterungsflächen jeweils direkt an die bestehenden Ortsstrukturen von Gräfenneuses

an. Für die innere Erschließung der Erweiterungsflächen werden so nicht mehr Flächen als unbedingt nötig versiegelt. Darüber hinaus werden für die gewerbliche Erweiterung nur bereits bestehende Straßen und Wege genutzt.

„...3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

Die geplante Darstellung der Bauflächen nutzt schon bestehende angrenzende baulich genutzte Bereiche der Eigentümer im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen. Es handelt sich um die moderate Erweiterung im Bereich des nordöstlichen sowie südöstlichen Ortseinganges durch bauliche Nutzung Ortsansässiger. Vor der Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Innerortsstruktur des Gemeindeteiles Gräfenneuses im Hinblick auf das Vorhandensein geeigneter Freiflächen zur Errichtung der baulichen Einrichtungen im Innerort untersucht. Auf die Ausführungen unter Nr. 1 Planungserfordernisse verwiesen. Insbesondere für die Gewerbegebietsfläche ist der räumliche Zusammenhang zu den bestehenden Betriebsbereichen erforderlich sodass hier keine alternativen Standorte im Innerort in Frage kommen.

Die dargestellten Bauflächen sind direkt an die bereits bestehenden Siedlungseinheiten angebunden. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die 20. 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 Baufläche wird die Standortvoraussetzung der ansässigen kleinen und mittelständischen Unternehmen weiterhin durch dauerhafte Nachfrage an Gütern, insbesondere auch des täglichen Bedarfes, weiter sichergestellt und langfristig gestärkt. Die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Gewerbegebietes Gräfenneuses bzw. der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes dient genau dem Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden mittelständischen Unternehmens zu sichern und zu fördern. Dem oben genannten Grundsatz zur Sicherung und Verbesserung der Wirtschaftsstruktur wird entsprochen.

„...5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

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

Die 20. Flächennutzungsplanänderung betrifft landwirtschaftliche Nutzfläche. Die überplanten Flächen werden nur im Bereich der Gewerbegebietserweiterung noch ackerbaulich genutzt. Im Bereich der Wohnbauenerweiterung liegt eine Wiesennutzung vor.

Die Fläche der Änderung hat im Bereich der nordöstlichen Wohnbauflächenenerweiterung folgende Kennwerte: Ackerland (A), Bodenart Ton (T), Zustands-,/ Bodenstufe (7), Entstehungsart Verwitterung (V), Acker-/ Grünlandzahl 15.

Im Bereich der Gewerbeflächenenerweiterung sind die Kennwerte: Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustands-,/ Bodenstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Acker-/ Grünlandzahl 32. Für das Gemeindegebiet Geiselwind sind dies unterdurchschnittliche Ackerzahlen. So mit gehen keine hochwertigen Böden für die Landwirtschaft verloren.

Da eine Innenentwicklung zur Deckung des konkreten Bedarfs nicht möglich ist müssen zur Entwicklung und für die Zukunftsfähigkeit des Ortsteiles Gräfenneuses der Marktgemeinde landwirtschaftliche Flächen im dargestellten geringen Umfang der 20. 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 im Bereich der Gewerbeflächenenerweiterung und besonders des Umfeldes, ist für diesen Bereich nicht von gravierenden Beeinträchtigungen auszugehen. Die Erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und festgesetzt.

Für den Bereich der Wohnbauflächen werden im Rahmen der aufzustellenden Ortsabrundungssatzung ebenfalls 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. In diesem Zusammenhang wird auch die bestehende biotopkartierte Fläche, die durch die Darstellung überlagert wird, berücksichtigt.

Die Festsetzung erfolgt in der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“, wodurch die Verbindlichkeit erlangt wird. Somit wird den oben genannten Grundsätzen entsprochen.

Die geplanten Flächenausweisungen liegen im Naturpark Steigerwald (NP-00014), wie alle Ortsbereiche und Siedlungsflächen Geiselwinds. Einer moderaten Entwicklung des Marktes steht dies nicht entgegen.

Besondere Schutzgebiete werden nur im Bereich der kleinen nordöstlichen Wohnbauflächenenerweiterung in geringem Maße überplant. Es handelt sich hier um das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparkes Steigerwald (ID LSG-00569.01) Abgesehen von diesem Überschneidungsbereich wird das Landschaftsschutzgebiet im derzeitigen Zustand gesichert und erhalten. Die Anpassung der Naturparkgrenze erfolgt im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens.

„...7.2 Wasserwirtschaft
 7.2.1 Schutz des Wassers

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

Im Vorlauf der verbindlichen Bauleitplanung ist die Möglichkeit der Regenrückhaltung und Versickerung zu prüfen. Entsprechende Festsetzungen werden, sofern möglich, in die verbindlichen Bauleitplanungen eingearbeitet. Weiterhin soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb ist in den verbindlichen Bauleitplanungen, sofern keine schädlichen Einträge durch die vorgesehene Nutzung in den Boden zu erwarten sind, für zu befestigende Flächen versickerungsfähige Beläge 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 der nichtamtlichen Lesefassung vom 23.12.2016 (Stand 17.10.2017) mit allen Fortschreibungen.

All Ländlicher Raum

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

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

(...)

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

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

Eine Zersiedlung der Landschaft tritt nicht ein. Die geplanten Bauflächen schließen unmittelbar an die bestehende Ortslage Gräfenneuses 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 die Erweiterung von einer kleinen Wohnbaufläche sowie die einer bestehenden Gewerbefläche im Ortsteil Gräfenneuses an. Es stehen keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung. Deshalb wurde je eine Fläche mit Anbindung an die nordöstliche wohnbaulich geprägte Ortsstruktur sowie an die südöstliche gewerblich geprägte Ortslage gewählt. Da der Markt Geiselwind diese Bauflächen anhand konkreter Nachfrage (Bauanträge der jeweiligen Grundstückseigentümer der Bauflächen werden dem Markt Geiselwind unmittelbar nach Abschluss der notwendigen bauleitplanerischen Verfahren vorliegen) ausweist, ist eine organische Entwicklung gegeben.

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

Die Marktgemeinde versucht bei der Bauflächenausweisung umsichtig mit Natur und Landschaft umzugehen. Es werden vorwiegend nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit für die Marktgemeinde nicht sehr hohen Bodenwertzahlen sowie nur eine geringe Fläche im Überschneidungsbereich mit dem Landschaftsschutzgebiet überplant.

Die Flächenversiegelung wird dabei, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Eine naturnahe Gestaltung soll, insbesondere in Bezug auf die Wohnbaufläche, über die verbindliche Bauleitplanung gesichert werden. 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 durch Verkehrseinrichtungen gering gehalten.

Die Lage der Flächenerweiterung grenzt direkt nordöstlich bzw. südöstlich an bereits vorhandenen Bauflächen von Gräfenneuses. Der Ortskern ist von beiden Änderungsbereichen fußläufig gut zu erreichen. Somit wird eine günstige Siedlungsentwicklung gefördert. Eine verstärkte Beeinträchtigung der Bevölkerung des Ortes Gräfenneuses, wie auch anderer Marktgemeindeteile durch die Errichtung der Erweiterungsflächen können durch die vorteilhafte Lage der Fläche und die Fest-

setzung einer Randeingrünung vermieden werden. Die geplante Nutzungsart für Wohnbebauung bzw. Gewerbe entspricht jeweils der tatsächlich schon bestehenden Nutzung der Nachbarflächen.

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

Im Zuge der Aufstellung der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ im Parallelverfahren, werden geeignete Festsetzungen formuliert, sodass eine landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleistet ist sowie die Nutzung nachhaltiger Energie- und Wasserkonzepte möglich ist.

Die oben genannten Ziele und Grundsätze werden somit berücksichtigt.

2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

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

Im Rahmen der Aufstellung der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ werden Festsetzungen getroffen, um das Landschaftsbild, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft, zu wahren. Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen. Eine direkte Anbindung an die bestehende Ortsbebauung ist gegeben. Brachliegende Flächen für eine Umnutzung sind nicht vorhanden. Somit widerspricht die Planung dem oben genannten Grundsatz nicht.

6 Schutz und Pflege der Denkmäler

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der 20. Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt. In der aufzustellenden „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ ist darauf hinzuweisen, dass archäologische Zufallsfunde, während der Erschließungs- und Bauarbeiten an der Fundstelle unverändert zu belassen sind und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Dadurch wird dem Grundsatz, Rücksicht auf Bodendenkmäler zu nehmen, entsprochen.

BIII 2 Landwirtschaft

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

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

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

[...]

Durch die Realisierung der kleinen Wohngebiets- und der Gewerbeflächenenerweiterung gehen nur kleine Flächen mit landwirtschaftlich genutzten Ackerböden unwiederbringlich verloren. Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um keinen besonders hochwertigen Ackerboden mit überdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion. Die Flächen der 20. Änderung weisen unterdurchschnittliche Ackerzahlen bzw. Grünlandzahlen von (T 15 bzw. SI 32). Somit gehen keine hochwertigen Böden für die Landwirtschaft verloren.

Der Planungsumfang entspricht dem konkreten Bedarf an Wohnbau- bzw. Gewerbefläche in Gräfenneuses.

Zudem wird im Rahmen der parallel geführten „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ darauf hingewiesen, dass es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, bedingt durch die Landwirtschaft, kommen kann, die jedoch aufgrund der Lage zur freien Landschaft im ländlichen Raum als typisch hinzunehmen sind. Durch die Eingrünung der Erweiterungsflächen und der aus dem landwirtschaftlichen Sektor kommenden Eigentümerfamilien, ist kein erheblicher Konflikt bezüglich der Nutzung der Erweiterungen und der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

2 Sektorale Wirtschaftsstruktur

2.1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen

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

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

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

(Z) In Vorbehaltsgebieten soll für überörtlich raumbedeutsame Abbauvorhaben in der Regel eine raumordnerische Überprüfung durchgeführt werden. Dabei soll der Gewinnung von Bodenschätzen aus regionalplanerischer Sicht auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

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

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

SD/KS14 „Südwestlich Ebersbrunn“, Geiselwind, Lkr Kitzingen

[...]

Das gemäß Regionalplan für den künftigen Bedarf zu sichernde Sandvorkommen in dem dargestellten Vorbehaltsgebiet SD/KS14 „Südwestlich Ebersbrunn“ bleibt unberührt.

Aufgrund des Abstandes der kleinen Bauflächenenerweiterungen zum Vorranggebiet SD/KS14 „Südwestlich Ebersbrunn“ ist kein Konflikt anzunehmen.

Hingegen dient die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche in Gräfenneuses dem Gewerbetreibenden, der maßgeblich den Abbau der mineralischen Ressourcen und die Aufbereitung und Wiederverwendung betreibt.

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

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

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

Eine Überlagerung der Planungsbereiche mit dem im Regionalplan dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist nicht gegeben.

Die Grundsätze und Ziele des Regionalplanes werden somit beachtet. Die geplanten Nutzungen sind nicht konkurrierend sondern dienen zur Sicherung der Sandvorkommen.

3.2 Flächennutzungsplan

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

- 1. Änderung in der Fassung vom 02.06.1980, genehmigt am 13.10.1980
- 2. Änderung in der Fassung vom 10.11.1989, genehmigt am 21.10.1991
- 3. Änderung in der Fassung vom 15.01.1998, genehmigt am 25.11.1998
- 4. Änderung in der Fassung vom 16.02.2003, genehmigt am 21.05.2003
- 5. Änderung in der Fassung vom 24.05.2004, genehmigt am 09.09.2004
- 6. Änderung in der Fassung vom 24.04.2006, genehmigt am 24.05.2006
- 7. Änderung in der Fassung vom 20.01.2011, genehmigt am 11.04.2011
- 8. Änderung in der Fassung vom 08.09.2014, genehmigt am 17.10.2014
- 9. Änderung in der Fassung vom 29.10.2012, genehmigt am 26.11.2012
- 10. Änderung, Verfahren ruht lt. Gemeinderatsbeschluss vom 18.03.2013
- 11. Änderung in der Fassung vom 29.07.2013, genehmigt am 07.10.2013
- 12. Änderung in der Fassung vom 13.02.2017, genehmigt am 17.03.2017
- 13. Änderung in der Fassung vom 03.06.2019, genehmigt am 13.09.2019
- 14. Änderung in der Fassung vom 05.11.2018, Verfahren ruht
- 15. Änderung in der Fassung vom 09.11.2020, genehmigt am 30.12.2020
- 16. Änderung in der Fassung vom 27.03.2019, Verfahren ruht
- 17. Änderung in der Fassung vom 13.09.2021, genehmigt am 05.01.2022
- 18. Änderung - Befindet sich in Aufstellung
- 19. Änderung - Befindet sich in Aufstellung
- 20. Änderung - Befindet sich in Aufstellung

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 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 4 BauNVO eine kleine Wohnbaufläche als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) am nordöstlichen Ortsbereich sowie eine Erweiterung der bestehenden Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Der Markt Geiselwind führt im sogenannten Parallelverfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ durch.

4. Planungsalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der 20. Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Bereiche für die Ausweisung der notwendigen Fläche für die Erweiterung der Wohnbaunutzung betrachtet. Da die Erweiterung des bestehenden Dorf- bzw. Wohnbaugebietes in unmittelbarem Zusammenhang zu den rechtskräftig ausgewiesenen Bauflächen von Gräfenneuses liegen muss, sind nur wenige Planungsalternativen vorhanden.

Die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche grenzt direkt an rechtskräftig ausgewiesenen Bauflächen an, dessen Charakter dem eines Wohnbaugebietes entspricht. Alle anderen an die bestehenden Wohnbauflächen oder dörflichen Bauflächen angrenzenden Acker- oder Grünlandflächen

liegen entweder innerhalb des Landschaftsschutzgebietes im Naturpark Steigerwald oder in einem zu großen Abstand zu ausschließlich wohnbaulich genutzten Flächen.

Gründe, die für die Wahl dieses Standortes sprechen, sind die Lage in direkter Anbindung an die bestehende Wohnbebauung und die an den Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung schon vorhandenen baulichen Strukturen. Auf die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann im Bereich der Gewerbegebietserweiterung vollständig verzichtet werden, so dass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist. Der geplante Geltungsbereich wird, abgesehen vom Naturpark Steigerwald, nicht von Schutzgebieten überlagert.

Der Bereich der nordöstlichen Wohnbauflächenerweiterung besitzt, abgesehen vom Naturpark Steigerwald, eine Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet. Gleichzeitig liegt eine Überlagerung mit einer biotopkartierten Fläche vor. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Ansonsten liegen keine Überlagerungen, die das Schutzgut Natur und Landschaft oder das Schutzgut Wasser betreffen vor.

Bezüglich der im Regionalplan und dem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Vorrangfläche für den Abbau von Sand und Kies besteht kein Konflikt.

Innerhalb des Ortsteiles Gräfenneuses des Marktes Geiselwind gibt es keine frei verfügbaren wohnbaulichen bzw. gewerblichen Bauflächen. Nachverdichtungen sind in dem benötigten Umfang nicht möglich. Konversionsflächen sind in Gräfenneuses für die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht vorhanden. Daher ist die Ausweisung dieser gewählten Baugebietsflächen erforderlich. Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ muss aufgrund notwendiger Betriebsabläufe zudem im unmittelbaren Anschluss an die Gewerbefläche der bestehenden Firma liegen.

Im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes will der Markt Geiselwind die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Erweiterung der Wohnbau- bzw. Gewerbefläche zu ermöglichen und diese örtlichen Bauwerbern zur Verfügung zu stellen. Da sich der Markt Geiselwind zum Ziel gesetzt hat, Bauflächen bedarfsorientiert auszuweisen, sieht sich der Markt in der Pflicht, diese Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Gräfenneuses, wie auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ durchzuführen.

5. Städtebau und Planungskonzept

Die 20. Flächennutzungsplanänderung dient der Neuausweisung von benötigten allgemeinen Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO in sehr geringem Umfang sowie der Neuausweisung von benötigten Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO als Erweiterung eines direkt angrenzenden, bestehenden Gewerbebetriebes. Die Erweiterungen erfolgen auf derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft bzw. im Bereich der geplanten Wohnbaugrundstücke als Wald dargestellte Fläche, unmittelbar angrenzend an die bestehende Ortsbebauung.

Günstiger gelegene Flächen und sich daraus ergebende Planungsalternativen können aufgrund des notwendigen Zusammenhangs mit der bestehenden Ortsbebauung, des Naturraumes sowie der zu berücksichtigenden Schutzgüter nicht im Ortsteil Gräfenneuses gefunden werden.

Eine Alternativflächenprüfung erfolgte im Vorfeld der Aufstellung der 20. Flächennutzungsplanänderung bezüglich der Gewerbegebietsfläche mit dem Ergebnis, dass für die gewählte Fläche, die im aktuellen wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist und zudem schon von baulichen landwirtschaftlichen Strukturen geprägt ist, die nachteiligen Auswirkungen für Mensch, Natur, Landschaft und Naturschutz am geringsten sind und ausgeglichen bzw. teilweise auch vermieden oder mittels Festsetzungen in der notwendigen verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können.

Dies gilt auch für die kleine nordöstliche Wohnbauflächendarstellung, die tatsächlich größtenteils als Grünland genutzt wird.

Die geplante Erweiterung der bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan ist durch die jeweilige direkte Anbindung an die Ortslage von Gräfenneuses ortsplanerisch vertretbar.

5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung der kleinen Erweiterung der Wohnbaufläche ist gesichert und erfolgt über eine Stichstraße unter Anbindung an die Ortsstraße „Am Tannenberg“.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über die bestehende Anbindung der vorgelagerten Gewerbegebietsnutzung mit direkter Anbindung an die Staatsstraße 2260.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser des allgemeinen Wohngebietes wird nach Anschluss an die bestehenden Kanalleitungen im „Röhrenseer Weg“ der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist nach Anbindung an das Entwässerungsnetz gewährleistet. Im Zuge der vorbereitenden Erschließungsplanung wird die Aufnahmefähigkeit geprüft und nachgewiesen.

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

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine Anbindung an die Entwässerungseinrichtungen des bestehenden Gewerbegebietes, sodass auch hiervon einer geregelten Ableitung und Reinigung des Abwassers ausgegangen werden kann.

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, insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes, eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

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

5.4 Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser aus den geplanten Bauflächen ist soweit möglich, örtlich zu versickern oder in Zisternen aufzufangen, um wiederverwendet zu werden.

Dies wird in den im Parallelverfahren durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanungen festgesetzt.

5.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Bayernwerk AG, 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 20. Flächennutzungsplanänderung liegen, sind im Eigentum der jeweiligen Bauwerber. Die geplante Entwicklung der kleinen Wohnbaufläche und die Erweiterung des Gewerbegebietes kann somit problemlos erfolgen. Ein Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich sein.

5.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn in den jeweiligen Änderungsbereichen wird nach Rechtskraft der Klarstellungssatzung bzw. nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ erfolgen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 20. Flächennutzungsplanänderung beansprucht ca. 1,62 ha für gewerbliche Baufläche. Die Eingriffsfläche gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ beträgt ebenfalls ca. 1,62 ha.

Für die geplante Wohnbauflächenerweiterung werden ca. 0,6 ha beansprucht. Die Eingriffsfläche der Erweiterung gemäß der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Gräfenneuses nordöstlicher Bereich“ des Marktes Geiselwind gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beträgt ebenfalls ca. 0,6 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

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ bzw. zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erfolgt wird erfolgt die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges und die Festsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Eben der verbindlichen Bauleitplanung.

Artenschutz und Grünordnung

Durch die Auktor Ingenieur GmbH, 97080 Würzburg, wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für sowohl für die 1. Bebauungsplanänderung des „Gewerbegebietes Gräfenneuses“ als auch für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Gräfenneuses nordöstlicher Bereich“ ein Grünordnungsplan erstellt. Der Artenschutz wird in Form eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgehandelt und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen verbindlich im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan bzw. der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung festgesetzt. Zu weiteren Angaben wird auf die Begründung und Grünordnung zur 1. Bebauungsplanänderung des „Gewerbegebietes Gräfenneuses“ als auch auf die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Gräfenneuses nordöstlicher Bereich“ verwiesen, sowie auf die weiteren Anlagen, welche Bestandteil der jeweils verbindlichen Bauleitplanung der Bebauungsplanänderung sind.

7. Umweltbericht

Zur vorliegenden 20. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

8. Denkmalschutz

Es sind weder in den direkt angrenzenden, bestehenden Bauflächen noch in den geplanten Erweiterungsflächen oder im näheren Umfeld der Planungsbereiche ein Bodendenkmal oder Hinweise hierauf bekannt.

Neben den Baudenkmalen in der Ortsmitte, die durch die Planungen nicht betroffen werden, ist ein Bildstock, mit Dreifaltigkeit und Pietà, bez. 1746, renoviert 1920 und 1961; an der Straße nach Geiselwind (D-6-75-127-44, Gräfenneuses 27) bekannt. Dieser Bildstock liegt am nordöstlichen Rand der bestehenden Gewerbegebietsfläche. Eine Beeinträchtigung ist nicht anzunehmen.

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

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).

9. Schallschutz

Im Zuge der beiden verbindlichen Bauleitplanverfahrens im Parallelverfahren werden immissionschutzrechtliche Betrachtungen erfolgen.

Bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und möglicherweise notwendigen Maßnahmen, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Gewerbegebietserweiterung der 1. Bebauungsplanänderung des „Gewerbegebietes Gräfenneuses“ schallimmissionstechnisch verträglich gegenüber der umgebenden schutzbedürftigen Bebauung ist. Gegebenenfalls sind entsprechende schallschutztechnische Maßnahmen zur Einhaltung der Emissionsrichtwerte im Bereich des Gewerbegebietes vorzusehen.

Dies ist nach entsprechender immissionsschutzrechtlicher Betrachtungen auch für die geplante Erweiterung der kleinen Wohnbaufläche von Gräfenneuses anzunehmen. Hierzu sind insbesondere die Verkehrsemissionen durch die Bundesautobahn A3 zu beachten. Durch die geplante Wohnbauflächenenerweiterung selbst werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet.

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss	vom 15.11.2021
Bekanntmachung an der Amtstafel	vom
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, 05.04.2022

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 | Web www.r-auktor.de

Quellen-/ Bildnachweis

- [1] Übersichtskarte,
Quelle: Bayern Atlas Plus, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2022,
bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.04.2022

- [2]] 6. Änderung (Gesamtüberarbeitung), wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt)
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.04.2022

- [3] 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 05.04.2022

- [4] Regionalplan Lesefassung (Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II),
Quelle: http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/assets/3/6/rpl/rp2/raumstruktur_r2_20180710.pdf
| Regionaler Planungsverband Würzburg ,Stand 01.03.2018,
bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 05.04.2022