

Markt: Geiselwind
Gemarkung: Gräfenneuses
Kreis: Kitzingen

12.12.2023



1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“ mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Geis21-0006

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	4
2.1	Allgemein	6
2.2	Planungsgrundlagen	6
3.	Städtebau.....	7
3.1	Städtebauliches Konzept.....	7
3.2	Art der baulichen Nutzung	8
3.3	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	8
3.3.2	Zahl der Geschosse	8
3.3.3	Höhe baulicher Anlagen	8
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.4.1	Bauweise	8
3.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4.3	Baukörper	9
3.4.4	Abstandsflächen	9
3.4.5	Garagen, Carports und Stellplätze	9
3.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	9
3.6	Bauliche und städtebauliche Gestaltung	9
3.6.1	Gebäudegestaltung	9
3.6.2	Dachgestaltung.....	9
4.	Erschließung	10
4.1	Verkehrsanbindung	10
4.2	Ver-, und Entsorgung	10
4.2.1	Abwasserbeseitigung	10
4.2.2	Wasserversorgung.....	11
4.2.3	Energieversorgung.....	11
4.2.4	Telekommunikation.....	11
4.2.5	Abfallentsorgung.....	11
4.3	Planungsumfang.....	11
4.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	12
4.5	Verwirklichung der Baumaßnahme.....	12
4.6	Oberbodenschutz.....	12
4.7	Kampfmittelvorerkundung	12
5.	Umweltbericht.....	12
6.	Grünordnung	12
7.	Artenschutz	13
8.	Schallschutz / Immissionen.....	13
9.	Denkmalschutz	13
10.	Verfahren	14
Anlage 1	Umweltbericht	
Anlage 2	Grünordnung	
Anlage 3	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
Anlage 4	Schallgutachten (in Bearbeitung)	

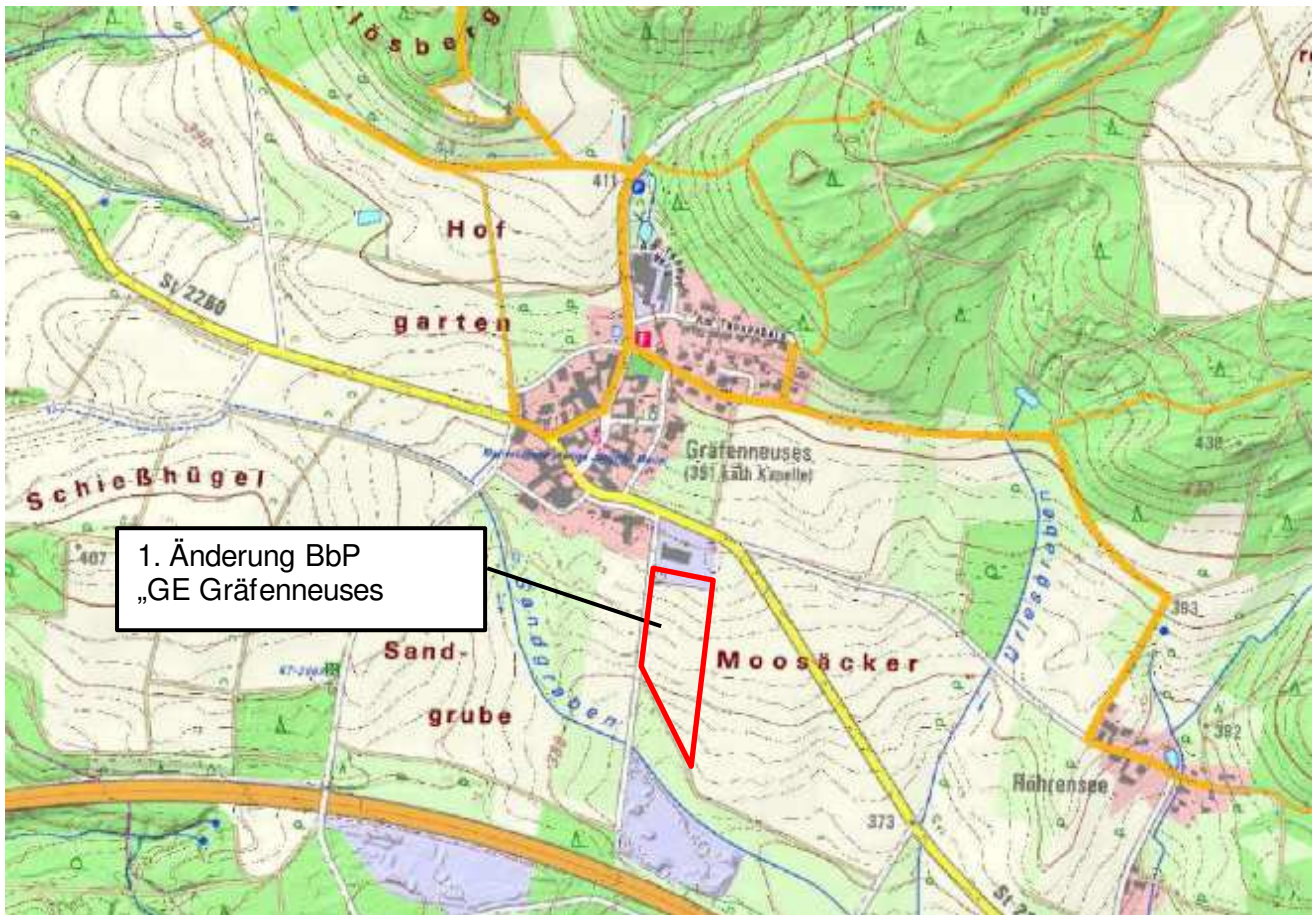


Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlasPlus, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 12.12.2023)

1. Allgemeines

Der Markt Geiselwind liegt im Osten des Landkreises Kitzingen im Regierungsbezirk Unterfranken und ist umgeben von den Landkreisen Bamberg, Erlangen / Höchststadt und Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim. Kitzingen befindet sich ca. 30 km westlich der Marktgemeinde.

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 Gewerbegebietserweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“ liegt ca. 2,5 Km westlich vom Ortsbereich Geiselwinds und direkt im südöstlichen Übergangsbereich der Ortsbebauung von Gräfenneuses. Zudem liegt die Gewerbegebietserweiterung südlich der St 2260. Südlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A3 in einem Abstand zwischen 200 m und 500 m.

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Erschließungsstrukturen des bestehenden Gewerbegebietes „GE Gräfenneuses“ erschlossen.

Mit der Ausweisung der Gewerbegebietsfläche in direktem Anschluss südlich des bestehenden Gewerbegebietes „GE Gräfenneuses“ plant der Markt Geiselwind, den weiteren Bedarf an gewerblichen Bauflächen durch diese 1. Bebauungsplanänderung und Erweiterung zu decken.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind ist die überplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung bzw. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE Gräfenneuses“ notwendig.

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

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

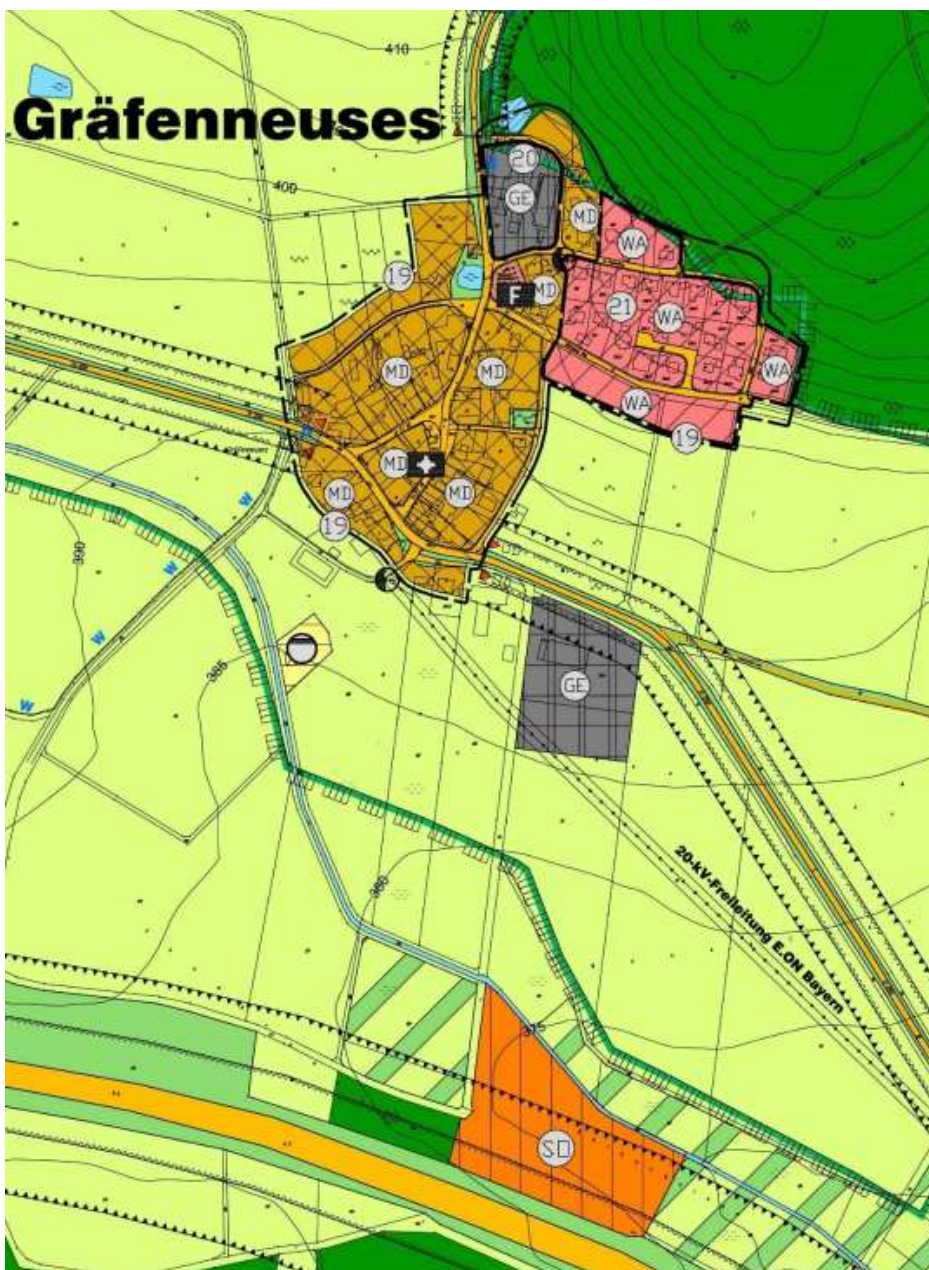


Abbildung 2: 6. Änderung (Gesamtüberarbeitung), wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt) Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 12.12.2023

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“ läuft das Verfahren Flächennutzungsplan 20. Änderung. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft, der nördliche Teilbereich ist schon als Gewerbegebietsfläche dargestellt, werden in der 20. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Der Satzungsbeschluss bzgl. der Bekanntmachung des Bebauungsplanes 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“ wird erst nach Wirksamkeit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.

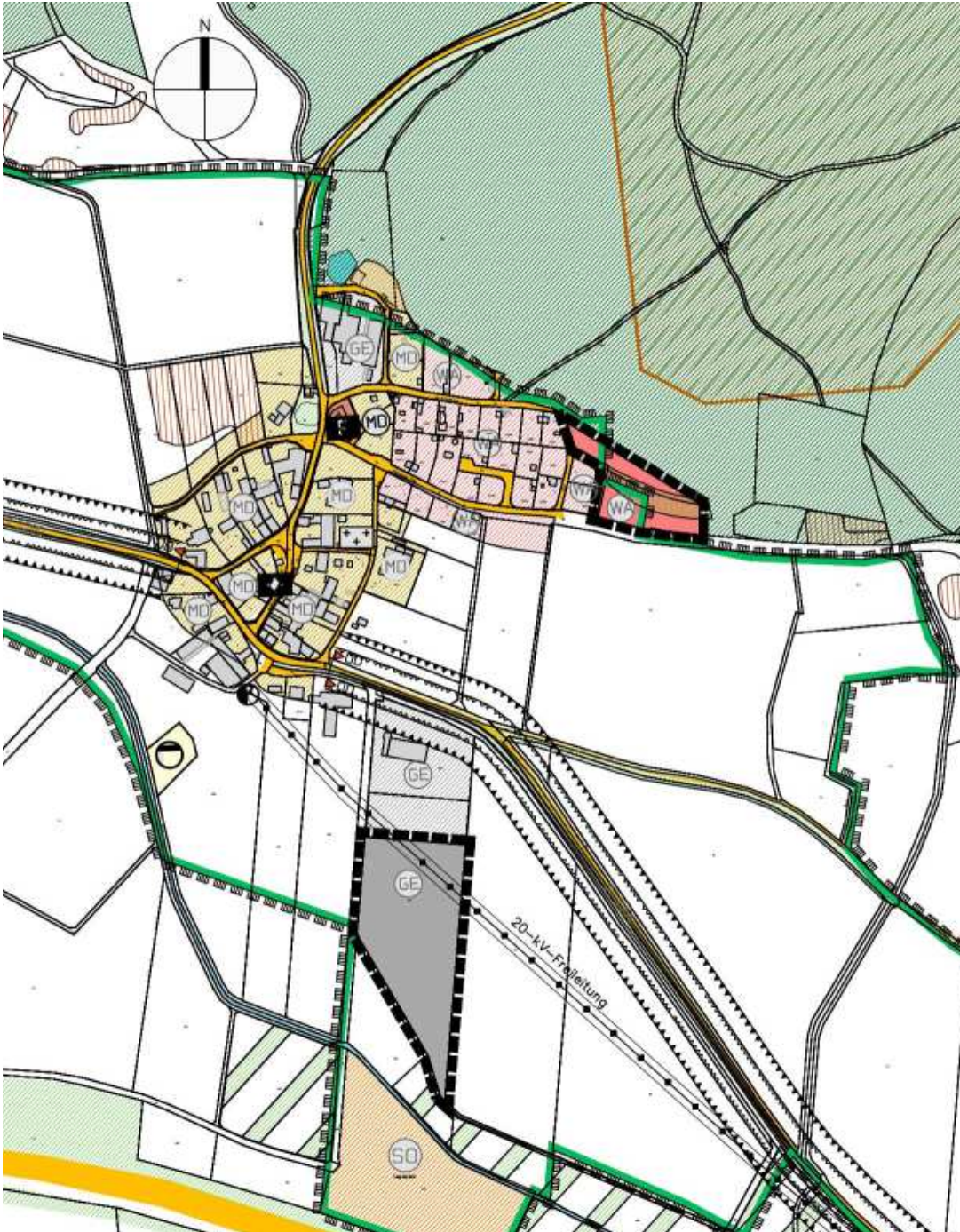


Abbildung 3: 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 12.12.2023

Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Allgemein

Die geplante Gewerbeflächenenerweiterung 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.

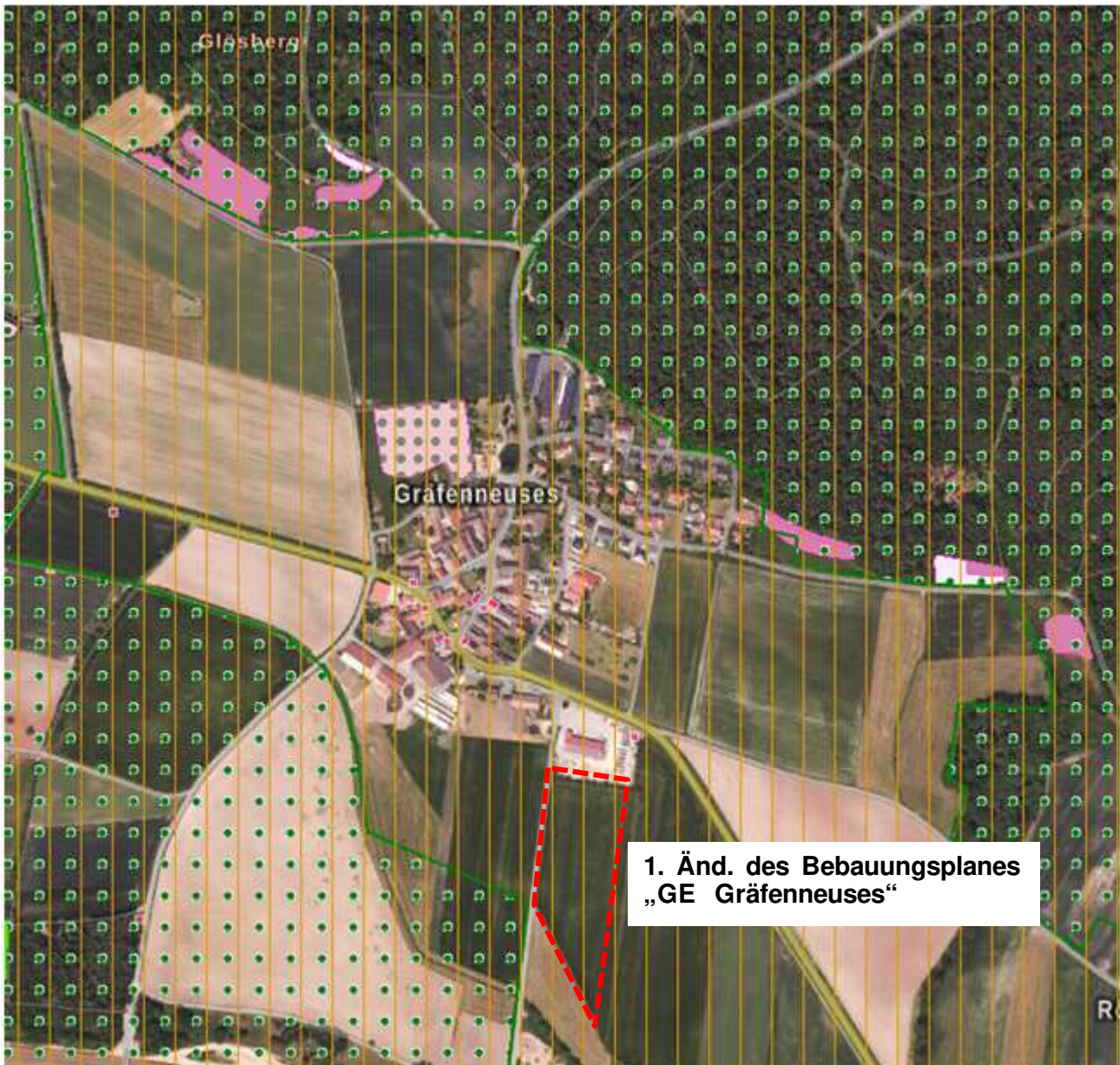


Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff (rote Strichlinie) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 30.10.2023, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 12.12.2023)

2.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Geiselwind zugrunde, die einem der wichtigsten Arbeitgeber von Geiselwind die dringend benötigte Erweiterung der schon bestehenden Gewerbeflächen in Gräfenneuses ermöglichen wollen.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte.
- Die Vorstellungen des Marktes Geiselwind
- Die geplante Bebauung einer Lagerhalle und Anlagen für einen Landeplatz
- Ein Gutachten für einen Hubschrauberlandeplatz
- Die schalltechnische Untersuchung.
- Fachgutachten über den Artenschutz, insbesondere über die Feldvögel

3. Städtebau

3.1 Städtebauliches Konzept

Die Erweiterungsfläche ist nördlich von der bestehenden Gewerbefläche, nordwestlich von landwirtschaftlichen Betrieben und südlich, westlich und östlich von landwirtschaftlicher Fläche sowie einem Sondergebiet mit gewerblicher Lagerplatznutzung umgeben. Städtebaulich ist vorgesehen, die bestehende gewerbliche Nutzung südlich weiter zu führen, eine Lagerhalle und weitere Entwicklungsfläche für das Unternehmen zu schaffen.

Ebenso ist auch ein Hubschrauberlandeplatz für das schon sehr lange in Gräfenneuses ansässige und deutschlandweit tätige Unternehmen im südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“ geplant. Dieser Bereich wird aufgrund der Nutzungserweiterung vom Umgriff des Bebauungsplanes „1. Änderung GE Gräfenneuses“ überlagert. Für den Hubschrauberlandeplatz wurde für die Genehmigung beim Luftamt Nordbayern – Regierung von Mittelfranken ein spezielles Gutachten von dem Ingenieurbüro WEIGERT¹ angefertigt und parallel zu diesem Verfahren eingereicht. Bisher erfolgte die Hubschraubernutzung des Unternehmens über einzelne Sondergenehmigungen.

Die Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt über die bisherige Anbindung der bestehenden Gewerbefläche dieses Betriebes. Um die zukünftigen Bau- und Lagerflächen möglichst verträglich in die Topographie einzupassen, werden mehrere Ebenen für die geplante Ausweisungsfläche festgesetzt und über Rampen miteinander verbunden. Hierfür wird festgesetzt, dass die Eingrünung des Erweiterungsbereiches mittels entsprechender Unterbrechungen dessen Erschließung ermöglicht. Die genaue Lage wird sich aus den späteren Objektplanungen ergeben.

Die Bebaubarkeit der Erweiterungsflächen orientiert sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Bezüglich der maximalen Gebäudehöhe ist aufgrund der zeitgemäßen Nutzungsansprüche eine maximale Wandhöhe von 7,75 m und eine maximale Gesamthöhe der Gebäude von 12,50 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe entspricht dabei der bisher zulässigen Gesamthöhe, sodass das Erscheinungsbild der Erweiterungsflächen den wesentlichen Charakter des bestehenden Bereiches beibehält.

Die geplante Eingrünung und die Ausgleichsbereiche im Erweiterungsumgriff dienen verschiedenen Funktionen, wie der besseren Einbindung der gewerblichen Strukturen in die Landschaft, der Regenwasserrückhaltung und dem baubedingten Ausgleich. Zudem wird durch die Eingrünung ein Puffer zur landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld geschaffen.

¹ IB Weigert - INGENIEURBÜRO FÜR FLUGPLÄTZE UND HUBSCHRAUBERLANDEPLÄTZE, Gutachten vom 20.07.2023 über die Eignung einer Teilfläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 96 und 96/1 Gemarkung Gräfenneuses Markt Geiselwind, als Hubschrauberflugplatz für besondere Zwecke (Hubschrauber-Sonderflugplatz) gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und § 49 Abs. 2 Ziff. 2 Luftverkehrs-Zulassungs-Ordnung (LuftVZO)

Im Gebiet selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das nötige Maß beschränkt bleiben. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich. So sollen die Fernwirkung der gewerblichen Flächen möglichst gering gehalten und eine baulich sinnvolle Nutzung der geplanten Grundstücke ermöglicht werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Erweiterungsfläche wird als Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 entsprechend der bestehenden nördlich direkt angrenzenden Flächen ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes und der 20. Flächennutzungsplanänderung, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb der Gewerbegebietsfläche wird mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der GRZ des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen.

3.3.2 Zahl der Geschosse

Eine Festsetzung der Zahl der Geschosse ist aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht sinnvoll. Die Steuerung der zulässigen Kubaturen und maximal möglichen Dimensionen der gewerblichen Gebäude wird durch die Höhenfestlegungen für Wand und Gebäudehöhe ausreichend festgelegt.

3.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung innerhalb der Gewerbegebietsfläche gegenüber der bestehenden Umgebung zu gewährleisten, wird die Gesamthöhe innerhalb der Erweiterungsfläche auf max. 12,5 m und für die Wandhöhe auf 7,75 m festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung überdimensionierter Gebäude und zur Reduzierung der damit verbundenen Fernwirkung.

Den unteren Bezugspunkt bildet dabei die jeweils in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Ebenenhöhen, die der Topographie entsprechend eine bessere Einbindung der Gebäude in die Landschaft ermöglicht.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.4.1 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet der Gewerbegebietsfläche ist die offene Bauweise festgesetzt. Falls es betriebsbedingte Gründe gibt, die es erforderlich machen gewerbliche Gebäude länger als 50 m zu machen, ist dies ausnahmsweise wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Gräfenneuses“ zulässig.

3.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen und um eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse der benachbarten Nutzungen zu minimieren sowie eine Eingrünung zu ermöglichen.

3.4.3 Baukörper

Die Bebauung wird, angepasst an die bestehende Bebauung im nördlichen Gewerbegebiet, festgesetzt. Hierdurch wird ein geordnetes Erscheinungsbild und ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft erreicht.

3.4.4 Abstandsflächen

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes.

3.4.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes, der innerhalb des Geltungsbereiches nur leicht Richtung Süden abfallend ist, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 3,0 m zulässig. Dies ist der gewerblichen Nutzung des Bereiches geschuldet. Um die zukünftigen Bau- und Lagerflächen möglichst verträglich in die Topographie einzupassen, werden mehrere Ebenen (siehe Festsetzung A.5.6 im BbP „1. Änderung GE Gräfenneuses“) für die geplante Ausweisungsfläche festgesetzt und über Rampen miteinander verbunden.

3.6 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

3.6.1 Gebäudegestaltung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und deren Bebauungspläne wird die äußere Verwendung von spiegelnden Materialien an der Außenfassade nicht gestattet.

Hierdurch wird die Entstehung von deutlich aus der Bebauungsstruktur herausstechenden, dominanten Fassadengestaltungen ausgeschlossen.

3.6.2 Dachgestaltung

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach zulässig sind und deren Dachneigung zwischen 0° bis 40° variieren darf.

Die Begrünung von Flachdachflächen ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei, ist jedoch nicht zwingend festgesetzt.

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dächern sind unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist ausdrücklich zulässig.

Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 32° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig.

Diese Festsetzungen orientieren sich einerseits an der umgebenden Bebauung, wodurch sich die entstehenden Dächer in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen und andererseits an den Anforderungen des energieeffizienten Bauens.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Die Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt über die bisherige Anbindung der bestehenden Gewerbefläche dieses Betriebes über eine Ortsstraße an die ST 2260. Es sind hier keine weiteren Versiegelungen oder der Bau von Zufahrten geplant.

Um die zukünftigen Bau- und Lagerflächen möglichst verträglich in die Topographie einzupassen, werden mehrere Ebenen für die geplante Ausweisungsfläche festgesetzt und über Rampen miteinander verbunden. Hierfür wird festgesetzt, dass die Eingrünung des Erweiterungsbereiches mittels entsprechender Unterbrechungen dessen Erschließung ermöglicht.

4.2 Ver-, und Entsorgung

4.2.1 Abwasserbeseitigung

Die geplanten Erweiterungsflächen sind im Trennsystem zu entwässern.

Das anfallende Schmutzwasser aus den geplanten Erweiterungsflächen wird in den Ortskanal des Marktes Geiselwind ordnungsgemäß eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

Das saubere Dach- und Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu sammeln und möglichst für die Bewässerung der Grünflächen und der Eingrünung zu nutzen bzw., sofern geologisch möglich, zu versickern. Überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem zuzuführen.

Oberflächenwasserversickerung

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Die Errichtung von Sickerrigolen und Sickerschächten ist nicht zulässig. Eine Versickerung ist nur über belebte Bodenschichten zulässig.

Für stärker verschmutztes Oberflächenwasser (z.B. aus stark bzw. mit Lkw befahrenen Flächen) ist vor einer Einleitung in eine Versickerungseinrichtung durch den Grundstückseigentümer eine Regenwasservorkläreinrichtung zu erstellen, um eine Reinigung des verschmutzten Oberflächenwassers zu gewährleisten und dieses anschließend dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen zu können (DWA Merkblatt M 153 Tabelle A 3).

4.2.2 Wasserversorgung

Der Markt Geiselwind versorgt sich selbst mit Wasser. Die Versorgung der Erweiterungsflächen mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung kann erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden.

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

4.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Bayernwerk AG Bamberg, die frühzeitig am Verfahren beteiligt wird, sichergestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. des Gewerbeflächenbestandes sind Versorgungsleitungen vorhanden.

Über dem nördlichen Bereich der gewerblichen Erweiterungsfläche besteht eine 20 kV Freileitung der E.ON Bayern. Diese Freileitung ist zur Verlegung (eventuell auch als Erdkabel) geplant, da diese Leitung dem geplanten Hubschrauberlandeplatz entgegensteht.

Bis zur Umsetzung der Baumaßnahmen wird die Verlegung dieser Freileitung erfolgen, sodass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

4.2.4 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz / die Breitbandvernetzung soll über eine Erweiterung des bestehenden Netzes und der örtlichen Versorgungsnetze erfolgen.

Dies geschieht im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für die Erweiterungsflächen.

4.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Kitzingen sichergestellt, der für die Abfallbeseitigung des Marktes Geiselwind zuständig ist, sodass eine geregelte Entsorgung sichergestellt ist.

4.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	2,83 ha	100,0 %
(davon Erweiterung	ca.	2,62 ha	93 %)
Grünflächen	ca.	0,58 ha	21 %
Nettobaufläche	ca.	2,17 ha	79 %

4.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamten überplanten Erweiterungsflächen sind im Eigentum des Bestandsunternehmens der bestehenden Gewerbefläche, sodass eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

4.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen sollen unmittelbar nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“ verwirklicht werden, sodass baldmöglichst, der Gewerbeflächenbedarf befriedigt werden kann.

4.6 Oberbodenschutz

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Der übrige Mutterboden darf nur an ortsansässige Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden. Die Auffüllhöhe ohne Bauantrag ist auf 0,3 m beschränkt.

4.7 Kampfmittelvorerkundung

Es liegen keinerlei Erkenntnisse bezüglich eines Verdachtes auf Kampfmittel oder dergleichen vor.

5. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen. Dies wurde gemacht.

Geringe Beeinträchtigungen, teilweise auch nur temporär, entstehen für jedes Schutzgut, da in den ursprünglichen / natürlichen Zustand zunächst durch Bautätigkeiten und anschließend durch den Betrieb eingegriffen wird.

Mittlere Beeinträchtigungen sind für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche und Boden, Landschaft und biologische Vielfalt, Lärmemissionen sowie durch Risiken durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“.

6. Grünordnung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“ wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und ist als Anlage 2 Bestandteil des Bebauungsplanes 1. Änderung „GE Gräfenneuses“. Er ist **noch nicht das abschließende Dokument** und wird im weiteren Verfahren nach Einarbeitung der ausstehenden Unterlagen noch ergänzt.

Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (grünordnerische Festsetzungen) und der Anlage 2 entnommen werden.

7. Artenschutz

Für eine Artengruppe 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. Es ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, mit XX ha auf Fl.Nr. XXX der Gemarkung XXX, vorgesehen (CEF), sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes und keine Behinderung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erwarten ist. Dies betrifft die potentiell vorkommenden bodenbrütenden Vogelarten (Feldlerche). Auch Quartierstrukturen für Fledermäuse/Höhlenbrüter sind (vorgezogen) auszugleichen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt schlussendlich unter Berücksichtigung aller Vorkehrungen.

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

Der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anlage 3 Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“.

8. Schallschutz / Immissionen

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“ wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem Gutachten werden die Einwirkungen der Umgebung auf das und vom Plangebiet ausgehend betrachtet. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE Gräfenneuses“ übernommen bzw. sofern nötig Maßnahmen festgesetzt, sodass keine Beeinträchtigungen auf die bestehende Umgebung stattfinden.

9. Denkmalschutz

Auf den geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen ist kein Bodendenkmal bekannt.

Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (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.

10. Verfahren

Änderungsbeschluss	15.11.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	
Annahme- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss	

Markt Geiselwind,

Nickel
 1. Bürgermeister

Würzburg, 12.12.2023

Bearbeitung: Roppel
 Prüfung: Hernandez

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

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlasPlus,, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 12.12.2023) 3

Abbildung 2: 6. Änderung (Gesamtüberarbeitung), wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt) Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 12.12.2023 4

Abbildung 3: 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 12.12.2023 5

Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff (weiße Strichlinie) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 30.10.2023, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 12.12.2023) 6