

MARKTGEMEINDE GEISELWIND

2. Änderung Bebauungsplan Freizeitgebiet III mit integrierter Grünordnungsplanung

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:
Wiesentheid, den 10.02.2025 Geändert:



Pfarrer-Büttner-Str. 16 | +49 (0)9383 99999
97353 Wiesentheid | info@ibbraendlein.de

1. Allgemein:

Der Markt Geiselwind hat die Änderung des Planungsgebietes „Freizeitgebiet III“ in Geiselwind im Bereich der Schleifmühle beschlossen. Die Flächen dienen der Unterstützung der bestehenden Anlagen des „Freizeitlandes Geiselwind“, welches nördlich der Staatsstraße St. 2260 situiert ist. Die Änderung des Planungsgebietes soll die Weiterentwicklung der dort bestehenden Resort-Anlage ermöglichen. Das Gebiet befindet sich im Eigentum des Herrn Matthias Mölter.

§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gebietet, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb die Straßenverkehrsflächen minimiert und keine befestigten Flächen festgelegt werden.

2. Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalplan für die Region Würzburg (2) befindet sich der Planungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes, 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.

Der Markt Geiselwind ist als Grundzentrum eingestuft und soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Freizeitgebiet III wirtschaftlich gestärkt werden. Insofern werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verfolgt.

3. Lage des Sondergebietes

Das Sondergebiet schließt im Norden auf ganzer Länge an der Staatsstraße St 2260 an und wird durch diese mit 2 Ein- und Ausfahrten erschlossen, wobei eine der Ein- und Ausfahrten lediglich als Feuerwehrezufahrt dient.

Im Westen begrenzt der Weg Fl.-Nr. 916 das Sondergebiet. In der südwestlichen Ecke schließt der vorhandene Jugendzeltplatz an. Den südlichen Abschluss bilden der vorh. Bachlauf der Ebrach. Die südlich gelegenen Teichanlagen sollen bis auf einen Teich verfüllt und als Bachlauf ausgebildet werden. Der östliche Abschluss wird durch den Weg Fl.-Nr. 801 gebildet, in welchem die Entsorgungsleitungen des besteh. Sondergebietes „Freizeitgebiet I und II“ liegen.

4. Verkehrsanbindung

Im Norden begrenzt die Staatsstraße St 2260 das Planungsgebiet.

Diese stellt die inner- und überörtlichen Anbindungen des Planungsgebietes an den überregionalen Bereich her.

5. Planungsumfang

Die Änderung umfasst die Vergrößerung der Überbaubaren Fläche um ca. 2,08ha sowie den Wegfall der Nutzungsfestsetzungen Freizeitbetrieb / Winterquartiere /

Werkstätten und Montagehallen. Die Neue Nutzung soll auf den Beherbergungsbetrieb verändert werden.

5.1. *Das Planungsgebiet ist ca. 4,6 ha groß.*

5.2. *Art und Maß der baulichen Nutzung.*

5.2.1 Das Planungsgebiet ist, wie dies der Flächennutzungsplan vorgibt, festgesetzt als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO.

5.2.2. Bedarfsgerecht sind im Bereich der Planung überwiegend folgende Nutzungen zulässig:

zulässige Nutzungen sind:

- Restaurantbetrieb mit Sitzplätzen im Freien
- Bar
- Freizeitparkverwaltung
- Kioske
- Versorgungsbauten für Menschen des Freizeitparkes
- Lagerhalle
- Kinderspielplatz mit Spielgeräten
- Wohnungen für Betriebspersonal
- Wohnungen in Form von Wohnbungalows
- Parkplätze
- Solarcarport
- Beherbergungsbetriebe
- Sauna, Dampfbad
- Fitnessstudio
- Schwimmbad
- Minigolfanlage

5.3. *Eine Grundstücksaufteilung ist nicht vorgesehen.*

6. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine Ausweisung von öffentlichen Grünflächen wird nicht vorgenommen. Die Ausweisung der privaten Grünflächen wird durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgelegt. Ein Schutz vor Lärm wird im Zuge des beiliegenden Lärmschutzgutachtens abgeprüft und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Belange des Artenschutzes werden in einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung gewürdigt und finden Einklang in den Bebauungsplan.

7. Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Als Versorgungsfläche ist in die Planung die Fläche der Trafostation, die rd. 10 x 7 m groß ist und eine vorh. Trafostation beinhaltet, einbezogen. Der Träger der Versorgung ist das Überlandwerk Oberfranken AG, Bamberg.

8. Schulversorgung

Die Schulversorgung der Gemeinde Geiselwind ist durch Verbandsbildung gesichert und in diesem Fall nicht relevant durch die vorgegebene Nutzung als Sondergebiet.

9. Bodenordnung

Es ist nicht geplant eine Neuordnung der Grundstücksfläche vorzunehmen.

10. Finanzierung

Der Ausbau von örtlichen Verkehrsanlagen und Straßenbeleuchtung ist nicht erforderlich.

Die tatsächlich angefallenen Kosten innerhalb des Grundstückes werden durch den Eigentümer selbst getragen.

11. Erschließung

11.1. Verkehrserschließung

Die Anbindung mit 2 Ein- und Ausfahrten direkt an die Staatsstraße St 2260 ist vorhanden. Es soll keine weitere Zufahrt auf die St 2260 entstehen. Die Fußgängerquerung ist mittels Ampelübergang vorhanden.

Weitere Eingriffe im Bereich der St 2260 sind nicht vorgesehen.

11.2. Kanalisation

Das Baugrundstück ist komplett im Trennsystem erschlossen. Die Dachflächen werden örtlich versickert. Das Schmutzwasser wird dem gemeindlichen Kanalsystem zugeführt.

11.3. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch die Marktgemeinde Geiselwind. Das Baugebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen.

11.4. Energieversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie geschieht durch das Überlandwerk Oberfranken AG, Bamberg.

11.5. Straßenbeleuchtung

Eine zusätzliche Straßenbeleuchtung ist nicht erforderlich.

12. Brandschutz

Der Brandschutz im gesamten Planungsgebiet ist zu gewährleisten. Zu den entsprechenden Bauanträgen ist ein Brandschutzkonzept mit Benennung und Darstellung der Rettungswege vorzulegen.

13. Kosten der Erschließung innerhalb des Planungsgebietes

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

Die Erschließung innerhalb des Baugebietes erfolgt durch den Eigentümer, dem Herrn Matthias Mölter

14. Umweltbericht

14.1 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

a.) Boden und Wasser

Der Oberboden wird aus Sanden und schwach lehmigen, kiesigen Sanden gebildet. Das Ausgangsgestein ist der sogenannte Schilfsandstein aus dem Gipskeuper. Unter den sehr gut durchlässigen Podsolböden befinden sich Sand-Kies-Gemische und Hangschutt über gut klüftigem, teilweise Schichtwasser führendem Fels.

Infolge der geplanten Baumaßnahmen erfolgen hinsichtlich des Schutzgutes Boden Beeinträchtigungen und Verluste durch zusätzlichen Landschaftsverbrauch, Oberflächenabtrag, Eintrag von Schadstoffen, Verdichtung und Versiegelung. Biotische Funktionen gehen damit verloren. Die Ertragsfunktion der Böden geht auf Grund des Verlustes von Grünland verloren.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser (Oberflächen- und Grundwasser) muss davon ausgegangen werden, dass infolge der reduzierten Versickerungsleistung der verdichteten und versiegelten Bereich in der Bau- und Nutzungsphase ein beschleunigter Abfluss erfolgen wird. Durch eine dezentrale Versickerung der Dachwässer und einen hohen Grünanteil hält sich der beschleunigte Abfluss in Grenzen.

b.) Lebensräume

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vorhabensbereich ist auf Grund der Vorbelastung infolge der Nähe zur Bundesautobahn A3 und der St2260 erheblich beeinträchtigt.

Die im Planungsgebiet vorkommenden Arten und Lebensräume sind in der Artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst und beschrieben.

c.) Klima

Aus den höher gelegenen Offenlandbereichen fließt die Kaltluft in den Talraum der Ebrach ab. Barrierewirkungen für den Kaltluftabfluss und wesentliche Emissionen sind infolge der geplanten Nutzungen im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Im Planungsgebiet bestehen Vorbelastungen infolge von Schadstoffimmissionen und Verlärmung durch die vorbeiführende A3 und ST 2260, sowie durch die bestehende Nutzung des „Freizeitland Geiselwind“ und „Seaside Resort“ mit Parkplätzen.

d.) Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Geiselwind im Talraum der Ebrach. Im Norden schließt der bestehende Freizeitpark „Freizeitland Geiselwind“ an das Plangebiet an. Die südlich gelegenen Teichanlagen sollen bis auf einen Teich verfüllt und als Bachlauf ausgebildet werden. Weiter südlich befindet das Fließgewässer Ebrach mit hoher Landschaftsbildqualität. Im Planungsgebiet bestehen Vorbelastungen infolge von Schadstoffimmissionen und Verlärmung durch die vorbeiführende A3 und ST

2260 sowie durch die bestehende Nutzung des „Freizeitland Geiselwind“ und „Seaside Resort“ mit Parkplätzen.

15. Wertberechnung des Bestandes

Durch das Büro Struchholz wurde 1999 ein Kompensationswert vom 0,97ha ermittelt. Folgende Ansätze wurden gemacht:

Lebensraum	Fläche	Kompen- sationsfaktor	Ersatz- fläche
Gehöft	0,6 ha	0,0	0,00 ha
Stilllegungsfläche	0,5 ha	0,2	0,10 ha
Anthropogen geprägte Fläche	0,4 ha	0,1	0,04 ha
Grünland mit Obstbäumen	0,6 ha	0,4	0,24 ha
Grünland, extensiv	1,0 ha	0,3	0,30 ha
Gehölz / Benjeshecke	0,35 ha	0,5	0,18 ha
Bereiche mit Hochstauden	0,09 ha	0,5	0,05 ha
Typha latifolia – Bestand	0,06 ha	1,0	0,06 ha
Gesamt	3,6 ha		0,97 ha

Durch die Jahrelang ungenutzte Fläche haben sich im Bereich der Seen, größere Verlandungszonen mit Rohrkolbenbeständen entwickelt.

Die Einstufung der Flächen zum Jahr 1999 wurde für das weitere Planungsverfahren verworfen und wird mit dem tatsächlichen Zustand im Jahr 2024 ersetzt.

Die Bewertung wurde gemäß der anliegenden Planunterlage Biotoptypen Bestandssituation vorgenommen.

Hieraus ergibt sich für die Fläche eine Anzahl von 200862 Wertpunkten.

16. Grünordnerische Maßnahmen

Aus der Planunterlage Biotoptypen Zielzustand lässt sich die nach der Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzung und Gestaltung erkennen. Durch die geänderte Nutzung und Aufteilung ergibt sich im Bereich des Geltungsbereiches eine Anzahl von 136332 Wertpunkten.

Für die jeweiligen Biotoptypen werden folgende Pflanztypen vorgesehen:

B116 Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	
Sträucher in der Qualität 100-150cm mit mind. 3-5 Trieben, autochton:	
Cornus sanguinea Blutroter	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

bzw. Erhalt der vorhandenen Sträucher.

B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung

Erhalt der vorhandenen Baumgruppen. Eine Pflanzung ist nicht erforderlich.

B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlere Ausprägung

Erhalt der vorhandenen Feldgehölze. Eine Pflanzung ist nicht erforderlich.

B12 Gebüsche / Hecken mit überwiegend Gebietsfremden Arten

Erhalt der bestehenden Thujahecke.

R123 Großröhrichte oder Verlandungsbereiche, Sonstige Wasserröhrichte

Erhalt der bestehenden Großröhrichte.

S22 Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer

Erhalt des bestehenden See.

P32 Sport- Spiel und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad

Erhalt bzw. Erweiterung des Spielplatzes. Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Fallschutzbereiche mit versiegelungsfähigem Untergrund.

F232 sonstige künstlich angelegte Fließgewässer mit naturnaher Entwicklung

Die Bachsohle sollte mit einer natürlichen unvollständigen Sohlpflasterung erfolgen. Hierfür sollten regional vorkommende Gesteinsarten (z.B. Muschelkalk) verwendet werden. Die Ufersäume mit einer Breite von je 1m sind mit einer entsprechenden Saatmischung Ufersaum (50%Blumen / 50% Gräser) aus dem Ursprungsgebiet 11 angelegt werden.

X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Mischgebiet

Folgende Pflanzbindungen sind für die bebaubare Fläche festgesetzt:

- Das Oberflächenwasser der Erschließungswege soll nicht gesammelt werden, sondern örtlich in den parallel dazu angeordneten Grünflächen versickern.
- Durchgrünung der Resortanlage durch Anlage von Grünflächen, Grünflächenanteil mindestens 50%
- Pflanzung von 20Stck, Obstbäumen ohne Standortvorgabe, Mindestqualität H. 3xv. 14-16

17. Bilanzierung

Nach Gegenüberstellung des Ursprungs- und Zielzustandes sind 64530 Wertpunkte noch auszugleichen. Der Ausgleich soll auf der Fl.Nr.: 118 erfolgen.

Herstellung eines Biotop-Teichs: im Bereich der Fischerei-Teiche existiert ein kleiner Teich, der früher als Fischaufzucht gedient hat. Dieser Teich eignet sich optimal, um für Amphibienarten wie *Rana esculenta* und *Rana ridibunda* den wegfallenden Lebensraum zu ersetzen. Die Ufer des Teiches sind leicht abzuflachen und mit Schilf zu bepflanzen. Der Teich ist frei von Fischen zu halten. Falls möglich ist die Durchströmung zu reduzieren bzw. vollständig einzustellen.

Alle weiteren externen Ersatzmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

18. Nachweis über die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen

Die Festsetzungen bezüglich der Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme bzw. spätestens am Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und nachzuweisen.

Alle Pflanzungen sind vom Eigentümer bzw. dessen Vertreter ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen, sowie vor jedweder Zerstörung und Beschädigung zu bewahren. Gegeben falls kann auch zu einem späteren Zeitpunkt seitens der Behörde verlangt werden, den Grünordnungsplan im wesentlichen Gehölzbestand wiederherzustellen. Bauchirurgische Maßnahmen und Gehölzabgang sind nur im Hinblick auf zwingende Verkehrssicherheitserfordernisse statthaft bzw. bedürfen deren Ersatz.

Geiselwind, den 25.11.2024

MARKT GEISELWIND

Nickel, 1. Bürgermeister