

Markt: Geiselwind
Ortsteile: Holz- und Wasserberndorf
Kreis: Kitzingen



Bekanntmachung
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Sandhöhe“
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat Geiselwind hat am 15.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sandhöhe“ beschlossen. Gegenstand der Aufstellung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen. Der Vor-entwurf wurde am 13.11.2023 vom Marktgemeinderat gebilligt.

Der von der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans „Sandhöhe“ einschließlich der Begründung sowie dem Umweltbericht, der Begründung zur Grünordnung und dem Speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit dem Datum vom 08.07.2024, zuletzt geändert am 10.02.2025 wurde am 10.02.2025 vom Marktgemeinderat Geiselwind gebilligt und um ein Schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 10.02.2025 ergänzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung sowie den zugehörigen Anlagen, die unten aufgeführten umweltbezogenen Informationen und der Inhalt der Bekanntmachung können unter folgendem Link **vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025** abgerufen werden:

<https://www.geiselwind.de/bauen/bauleitplanung>

Zusätzlich liegen die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025

im Rathaus der Marktgemeinde Geiselwind, Marktplatz 1, Zimmer OG 02, 96160 Geiselwind, während den allgemeinen Dienststunden

Montag bis Freitag	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr,
Donnerstag	von 13:00 Uhr – 18:00 Uhr

zur allgemeinen Einsichtnahme für jedermann öffentlich aus.

Der Umriss der Planung (Fl. Nrn. 253 und 256) ist folgender Darstellung zu entnehmen:



Gegenüber der Planung vom 08.07.2024, letzte Änderung am 10.02.2025 wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

Bebauungsplan – Planteil

- Anpassen Grundstücksparzellen 17, 18 (Verkleinerung und Erweiterung um eine Parzelle)
- Anpassen Grundstücksparzelle 19 (Abflachen der Grundstücksgrenze)
- Anpassen Grundstücksparzelle 41 an das Schalltechnische Gutachten
- Anpassen der Bushaltestelle an den Fahrbahnrand sowie Verbreiterung der Zuwegung
- Anpassen Festsetzung – B 1 Art der baulichen Nutzung
- Anpassen Festsetzung – B 3.2 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen
- Entfernen Festsetzung – B 4.3 Stellplätze
- Ergänzen Festsetzung – B 5.4 Einfriedungen
- Ergänzen Festsetzung – C 1 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche
- Anpassen Festsetzung – C 3.3 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- Anpassen Festsetzung – C 4 Pflanzenliste
- Anpassen Festsetzung – D 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf festgesetzten externen Ausgleichsflächen
- Ergänzen der Inhalte und Festsetzungen des Schalltechnischen Gutachtens – E Immissionschutzrechtliche Festsetzungen
- Anpassen der Rechtsgrundlage – F 9 Bodenschutz
- Anpassen Planzeichen und Festsetzung – G 5 Bestehende biotopkartierte Flächen
- Ergänzen des Hinweises – G 13 Landwirtschaftliche Immissionen
- Entfernen des Hinweises – G14 TA Lärm
- Anpassen des Übersichtslageplanes
- Ergänzen der Verfahrensvermerke und des Änderungsdatums

Bebauungsplan – Begründung

- Anpassen des Planausschnitts der 19. Flächennutzungsplanänderung (Abbildung 3)
- Ergänzen der bestehenden Flächenpotenziale (Kapitel 3.2)
- Anpassen Festsetzung – 5.2) Art der baulichen Nutzung
- Anpassen Festsetzung – 5.3.7) Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen
- Entfernen Festsetzung – 5.3.10) Stellplätze
- Ergänzen Festsetzung – 5.3.16) Einfriedungen
- Ergänzen Hinweis Telekommunikation (Kapitel 6.2.4)
- Anpassen Planungsumfang (Kapitel 6.3)
- Anpassen Rechtsgrundlage der Bundesbodenschutzverordnung (Kapitel 6.6)
- Hinzufügen des Schalltechnischen Gutachtens (Kapitel 10 und Anlage 4)
- Ergänzen der Verfahrensvermerke

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planung wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.12.2024 bis zum 15.01.2025 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und insbesondere die der Behörden in Bezug auf umweltbezogene Informationen sowie die dazu gefassten Beschlüsse des Marktgemeinderates vom 10.02.2025 liegen ebenso öffentlich aus.

Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen sind dabei:

Natur und Artenschutz

- Stellungnahme Landratsamt Kitzingen (UNB) vom 07.01.2025: Lage im Naturpark Steigerwald, Hinweis auf Festsetzung Einfriedungen, Geplante Baumpflanzungen und Pflanzenlisten, Mähzeitpunkt und CEF-Maßnahmen
- Stellungnahme Landratsamt Kitzingen (Kreisstraßenverwaltung) vom 19.12.2024: Abstände Neupflanzungen entlang der KT 49
- Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.01.2025: Hinweis auf geplante Baumpflanzungen und unterirdische Leitungen oder Kanäle
- Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 16.01.2025: Berücksichtigung Belange Landwirtschaft, Eingrünung und CEF-Maßnahmen

Wasserrecht

- Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 16.01.2025: Entwässerung landwirtschaftlicher Flächen
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 20.01.2025: Grund- und Trinkwasserschutz, Entwässerung im Trennsystem, Starkregen und Sturzfluten

Bodenschutz

- Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kitzingen, Würzburg) vom 16.12.2024: Verwendung überschüssiger Mutterboden
- Stellungnahme Landratsamt Kitzingen (Bodenschutz) vom 14.01.2025: Altlastenfreiheit, Hinweis auf vorsorgenden Bodenschutz und geänderte Rechtslage (BBodSchV)
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 20.01.2025: Altlastenfreiheit

Immissionsschutz

- Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kitzingen, Würzburg) vom 16.12.2024: Hinweise auf landwirtschaftliche Betriebe und Pferdehaltung
- Stellungnahme Autobahn GmbH des Bundes vom 05.12.2024: Hinweis zu Lärmbelästigungen oder sonstigen Emissionen

- Stellungnahme Landratsamt Kitzingen (Technischer Umweltschutz) vom 07.01.2025: Hinweise zu Pferdehaltung und Verkehrslärmimmissionen (KT 49)
- Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 16.01.2025: Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen durch Landwirtschaft

Sonstige umweltbezogene Informationen:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage 1 der Begründung vom 08.07.2024, zuletzt geändert am 10.02.2025
- Begründung zur Grünordnung als Anlage 2 der Begründung vom 08.07.2024, zuletzt geändert am 10.02.2025
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Anlage 3 der Begründung vom 08.07.2024, zuletzt geändert am 10.02.2025
- Schalltechnisches Gutachten als Anlage 4 der Begründung vom 10.02.2025
- eingegangene Stellungnahmen (insbesondere die der Behörden in Bezug auf umweltbezogene Informationen) sowie die dazu gefassten Beschlüsse des Marktgemeinderates vom 10.02.2025

Während der Zeit der Auslegung können Anregungen der Öffentlichkeit schriftlich oder zu Protokoll bei der Marktgemeinde Geiselwind vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Markt Geiselwind, 01.08.2025

Nickel

1. Bürgermeister