

Markt: Geiselwind  
Gemarkung: Holz- u. Wasserberndorf  
Kreis: Kitzingen

10.02.2025



## 19. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Geiselwind

### **ENTWURF**

### **Begründung**

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Geis21-0002

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis .....	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.	Lage im Raum.....	11
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	11
3.1.1	Landesplanung .....	11
3.1.2	Regionalplan.....	16
3.2	Flächennutzungsplan.....	21
4.	Planungsalternativen.....	21
5.	Städtebau und Planungskonzept .....	22
5.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen .....	22
5.2	Abwasserbeseitigung.....	23
5.3	Wasserversorgung.....	23
5.4	Oberflächenwasser .....	23
5.5	Energieversorgung .....	23
5.6	Abfallbeseitigung .....	23
5.7	Kommunikation .....	23
5.8	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	23
5.9	Verwirklichung der Baumaßnahme .....	24
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen .....	24
7.	Umweltbericht .....	24
8.	Denkmalschutz .....	25
9.	Schallschutz .....	25
10.	Verfahren .....	26

Anlage 1      Umweltbericht

## Übersichtskarte

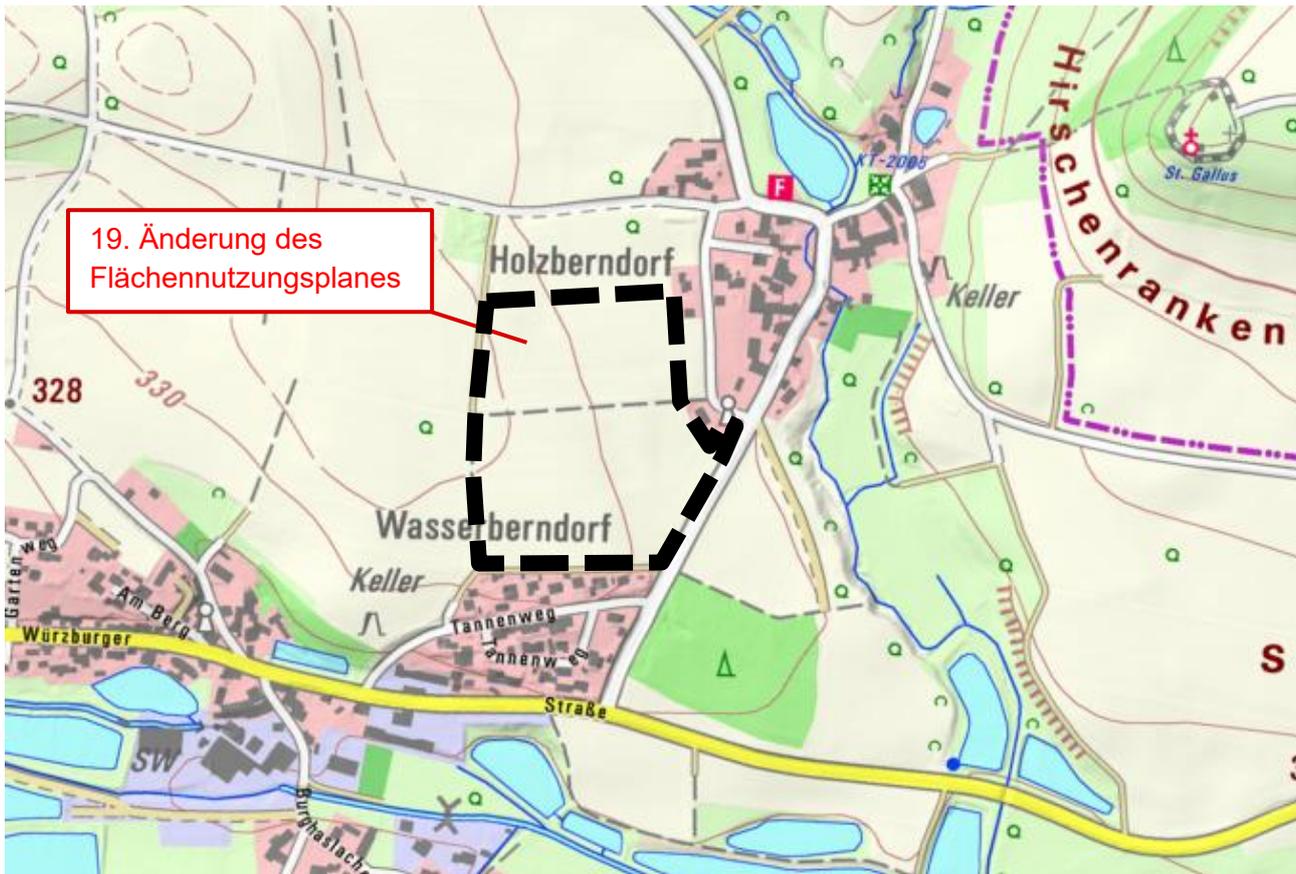


Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025

### 1. Planungserfordernis

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO im südwestlichen Bereich der Ortslage des Ortsteiles Holzberndorf sowie von einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO daran direkt südlich anschließend, plant der Markt Geiselwind eine geordnete Entwicklung dieses Bereiches zwischen Holz- und Wasserberndorf, um den Bedarf an dörflicher Baufläche zu decken. Die neu darzustellenden Bauflächen liegen westlich der Kreisstraße KT 49 zwischen dem Ortsteil Holzberndorf und dem Ortsteil Wasserberndorf im direkten Anschluss an die bestehende Ortsbebauung.

Die im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und wird auch als solche genutzt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

Die Größe der Darstellung der Dorfgebietsfläche beträgt ca. 2,3 ha. Das allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von ca. 3,9 ha.

Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „Sandhöhe“, der im Parallelverfahren durchgeführt wird, planungsrechtlich vorbereitet. Im Rahmen dessen wird der als allgemeine Wohngebiet dargestellte Teil dieser Flächennutzungsplanänderung überplant.

### Bedarf und Allgemeines:

Aufgrund der zu geringen Größe bzw. Verfügbarkeit der noch zur Verfügung stehenden Bauflächen innerhalb der Ortslagen von Holz- und Wasserberndorf, beabsichtigt der Markt Geiselwind Flächen hierfür auszuweisen.

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 heimischen Familien sich ihren Bedürfnissen vor Ort anpassen und müssen nicht den örtlichen Rahmen verlassen, um ihrer veränderten familiären und betrieblichen Situation gerecht werden zu können.

Hierzu ist es notwendig die Flächen im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche bzw. als Allgemeine Wohngebietsfläche darzustellen, um die bauliche Nutzung der Flächen im Rahmen der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne, zu ermöglichen.

Die geplante Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Dorfgebietsfläche bzw. in Allgemeine Wohngebietsfläche ist 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.

Zudem ist die Marktgemeinde Geiselwind in den letzten Jahrzehnten sehr sparsam mit der Ausweisung von Dorfgebietsfläche und Wohnbaufläche in der Gemarkung Holz- und Wasserberndorf gewesen.

### Bedarfsnachweis:

#### **Strukturdaten**

Die Bevölkerung Geiselwinds ist nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik in den letzten zehn Jahren insgesamt um ca. 1,2 % und in den letzten drei Jahren um ca. 1,9 % gestiegen. Die Vorausberechnung des Demographie-Spiegels prognostiziert von 2017 bis 2031 hingegen eine Abnahme um ca. 5,9 %.

#### **09 675 127 Geiselwind**

#### **1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840**

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung			Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2022 gegenüber ... in %	Einwohner je km <sup>2</sup>		insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
						Anzahl	%
01.12.1840	2 308	14,7	47	2013	2 356	4	0,2
01.12.1871	2 261	17,1	46	2014	2 351	- 5	-0,2
01.12.1900	2 131	24,2	43	2015	2 416	65	2,8
16.06.1925	2 018	31,2	41	2016	2 427	11	0,5
17.05.1939	1 908	38,7	39	2017	2 454	27	1,1
13.09.1950	2 609	1,5	53	2018	2 476	22	0,9
06.06.1961	2 015	31,4	41	2019	2 501	25	1,0
27.05.1970	2 125	24,6	43	2020	2 532	31	1,2
25.05.1987	2 016	31,3	41	2021	2 585	53	2,1
09.05.2011	2 381	11,2	49	2022	2 647	62	2,4

<sup>1)</sup> Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit 1840, Quelle: Querschnittsveröffentlichungen – Z50021 202300 - Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik

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 und weiterer Firmen im Markt Geiselwind im Bereich der Gemarkung Füttersee, hat dieser Bedarf nochmal stark zugenommen.

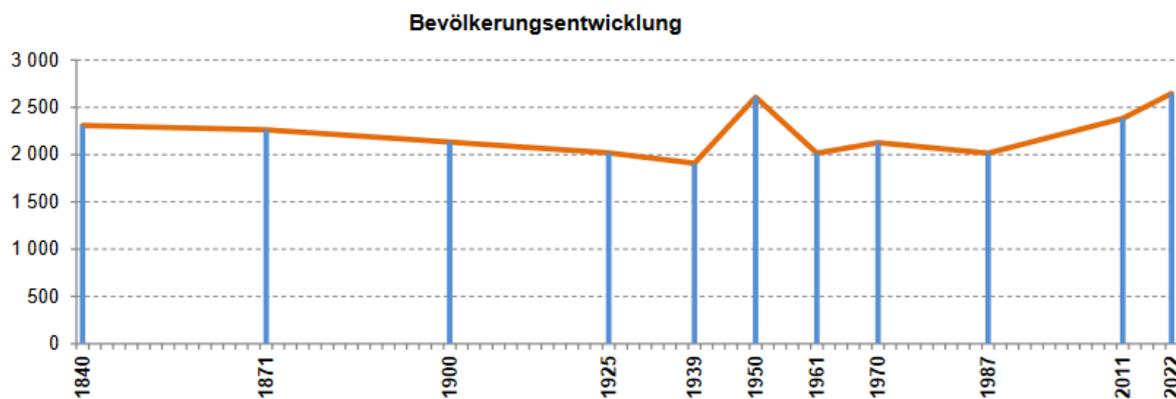


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Markt Geiselwind, Quelle: Querschnittsveröffentlichungen – Z50021 202300 - Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik

### 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 geringgehalten werden. ...“

Der Markt Geiselwind hat vor der Beschlussfassung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ seine bestehenden Flächenpotenziale im Gemarkungsbereich Holzberndorfes und Wasserberndorfes betrachtet, um die Nutzung bestehender Flächen mit Baurecht auszuschöpfen.

Für die benötigte Dorfgebietsnutzungen sowie die wohnbauliche Nutzung konnten im Ortsteil Holz- und Wasserberndorf keine Grundstücke erworben oder auch nur die mögliche Bereitstellung für eine bauliche Nutzung vertraglich gesichert werden.

- Es wurden die schon im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, für die noch kein Bebauungsplan bzw. Baurecht besteht, auf ihre Eignung für die angedachte wohnbauliche Nutzung und eine Dorfgebietsnutzung betrachtet. Die gewählte Fläche, der im Parallelverfahren laufenden Satzung für die geplante Wohnbebauung, stellen ein solches Potenzial dar.

Sonstige Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt und derzeit nicht für eine Entwicklung herangezogen werden, stehen dem Markt Geiselwind derzeit nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesen Bereichen ist jedoch grundsätzlich gewünscht, sodass die betreffenden Flächen nicht aus dem FNP zurückgenommen werden sollen.

- Die unbebauten Dorf- und Wohngebietsflächen, für die Baurecht besteht, können seit vielen Jahren, trotz immer wieder erfolgreicher Abfrage durch die Verwaltung, nicht mobilisiert werden.
- Baulücken oder Brachen im unbeplanten Innenbereich stehen nicht zur Verfügung. Ebenso sind keine geeigneten Konversionsflächen vorhanden. Mit einer Eigentümerabfrage im Oktober 2024 (siehe unten) wurden alle Baulücken im Umgriff des Baugebiets Holzberndorf für eine mögliche Bebauung abgefragt.
- Die Möglichkeit der Nutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude besteht nicht. In den umliegenden Ortsteilen wurden die nicht bewohnten oder nicht genutzten Gebäude (Leerstände) ermittelt und wie folgt erfasst:

OT Holzberndorf mit Vogelruh (18 Anwesen, 58 Einwohner):

Von 18 Anwesen sind derzeit 17 Anwesen bewohnt. Ein Anwesen, Holzberndorf 17, wird derzeit umgebaut und renoviert. Nach der Renovierung wird das Gebäude wieder bewohnt. Somit sind keine Leerstände vorhanden.

OT Ilmenau (25 Anwesen, 75 Einwohner):

Alle 25 Anwesen/ Wohngebäude sind bewohnt. Es sind keine Leerstände vorhanden.

OT Burggrub (16 Anwesen, 48 Einwohner):

Von 16 Anwesen sind aktuell 15 Anwesen bewohnt. Das aktuell nicht bewohnte Anwesen Burggrub 3 soll nach Angaben des Eigentümers umgebaut und renoviert werden. In Burggrub wird außerdem ein freier Bauplatz im östlichen Bereich neu bebaut. Somit ist kein verwertbarer Leerstand vorhanden.

OT Wasserberndorf (96 Anwesen/ Wohngebäude, 229 Einwohner):

Von 96 Anwesen ist ein Wohnhaus nicht bewohnt. Nach Auskunft des Eigentümers soll das Wohnhaus abgerissen und die Fläche dem angrenzenden Gewerbegebiet als Erweiterung dienen. Somit sind keine Leerstände vorhanden.

OT Seeramsmühle (7 Anwesen, 24 Einwohner):

Alle Anwesen sind derzeit bewohnt und genutzt. Somit sind keine Leerstände vorhanden.

OT Hutzelmühle (6 Anwesen, 11 Einwohner):

Alle Wohngebäude sind derzeit bewohnt und genutzt. Bei dem Anwesen Hutzelmühle 3 handelt es sich um eine Betriebsstätte für Holzbearbeitung (Schreinerei), ohne Wohnräume. Somit sind keine Leerstände vorhanden.

OT Hohnsberg (14 Anwesen, 44 Einwohner):

Von 14 Anwesen ist ein Anwesen, Hohnsberg 2, derzeit nicht bewohnt. Der Eigentümer hat das Anwesen geerbt und nutzt die Gebäude als Lagerraum. Das Anwesen bzw. Wohngebäude wird nach Auskunft des Eigentümers nicht verkauft. Somit handelt es sich hierbei um ein vorübergehend nicht genutztes Wohngebäude (Leerstand).

OT Sixtenberg (7 Anwesen, 20 Einwohner):

Alle Anwesen sind bewohnt und derzeit genutzt. Somit sind keine Leerstände vorhanden.

- Ein Interesse der Eigentümer an einer Nachverdichtung bzw. die Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen ist nicht vorhanden (Abfrage durch Verwaltung).

Nach dem von der Verwaltung des Marktes Geiselwind geführten Kataster über Leerstände und nicht bebaute Grundstücke, für die Baurecht besteht, ist weder vor dem Aufstellungs- und Änderungsbeschluss am 15.11.2021, noch bis zum Juli 2024 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.

Um die Verfügbarkeit der bestehenden Bauflächen innerhalb der Ortsgrenzen zu prüfen und gegebenenfalls zu aktivieren, wurde im Oktober 2024 eine **Eigentümerabfrage** in den Ortsteilen Holzberndorf und Wasserberndorf durchgeführt. Die möglichen Bauflächen der Grundstücke liegen dabei teilweise im bebaubaren Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine Veräußerung an den Markt Geiselwind für eine schnelle zur Verfügungstellung von Wohnraum wurde in allen 13 Fällen ausgeschlossen. In der folgenden Tabelle sind die abgefragten Grundstücke aufgelistet:

Flurnummer	Gemarkung	Veräußerung an den Markt Geiselwind vorgesehen
2/1	Holzberndorf	nein
148	Holzberndorf	nein
249	Holzberndorf	nein
249/2	Holzberndorf	nein
250	Holzberndorf	nein
15	Wasserberndorf	nein
30	Wasserberndorf	nein
52	Wasserberndorf	nein
100	Wasserberndorf	nein
179	Wasserberndorf	nein
271(1)	Wasserberndorf	nein
272/1	Wasserberndorf	nein
272/2	Wasserberndorf	nein

Der Wunsch nach entsprechenden Bauflächen sowohl für die Dorfgebietsnutzung als auch für die wohnbauliche Nutzungen wird seit längerem an die Marktgemeinde herangetragen. Durch eine bedarfsgerechte Ausweisung der neuen Wohnbaufläche sowie der Erweiterungsfläche für das Dorfgebiet für Holzberndorf, soll eine organische Entwicklung des Ortsteiles stattfinden. Die Gesamtgröße der Darstellung der Wohngebietsfläche beträgt ca. 3,9 ha, die der Dorfgebietserweiterung ca. 2,3 ha.

Durch die vorliegenden Bauvoranfragen ist aktuell die Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen in den Ortsrandbereichen der Ortsteile Holz- und Wasserberndorf, und somit eine Verstärkung der Entwicklungstendenz in diesen Bereichen gegeben.

Dies nimmt der Markt Geiselwind zum Anlass, die Bereiche durch die 19. Flächennutzungsplanänderung sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ 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 beschlossen, die in der Fassung vom 24.04.2006 seit dem 24.05.2006 wirksam und für den Planungsbereich aktuell ist.

Die Änderungsflächen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. 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 dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Der Markt Geiselwind will mit der Ausweisung der oben beschriebenen Dorfgebiets- und allgemeinen Wohngebietsfläche die bauliche Entwicklungsmöglichkeit ortsansässiger Familien ermöglichen 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 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Wirksamer Flächennutzungsplan:

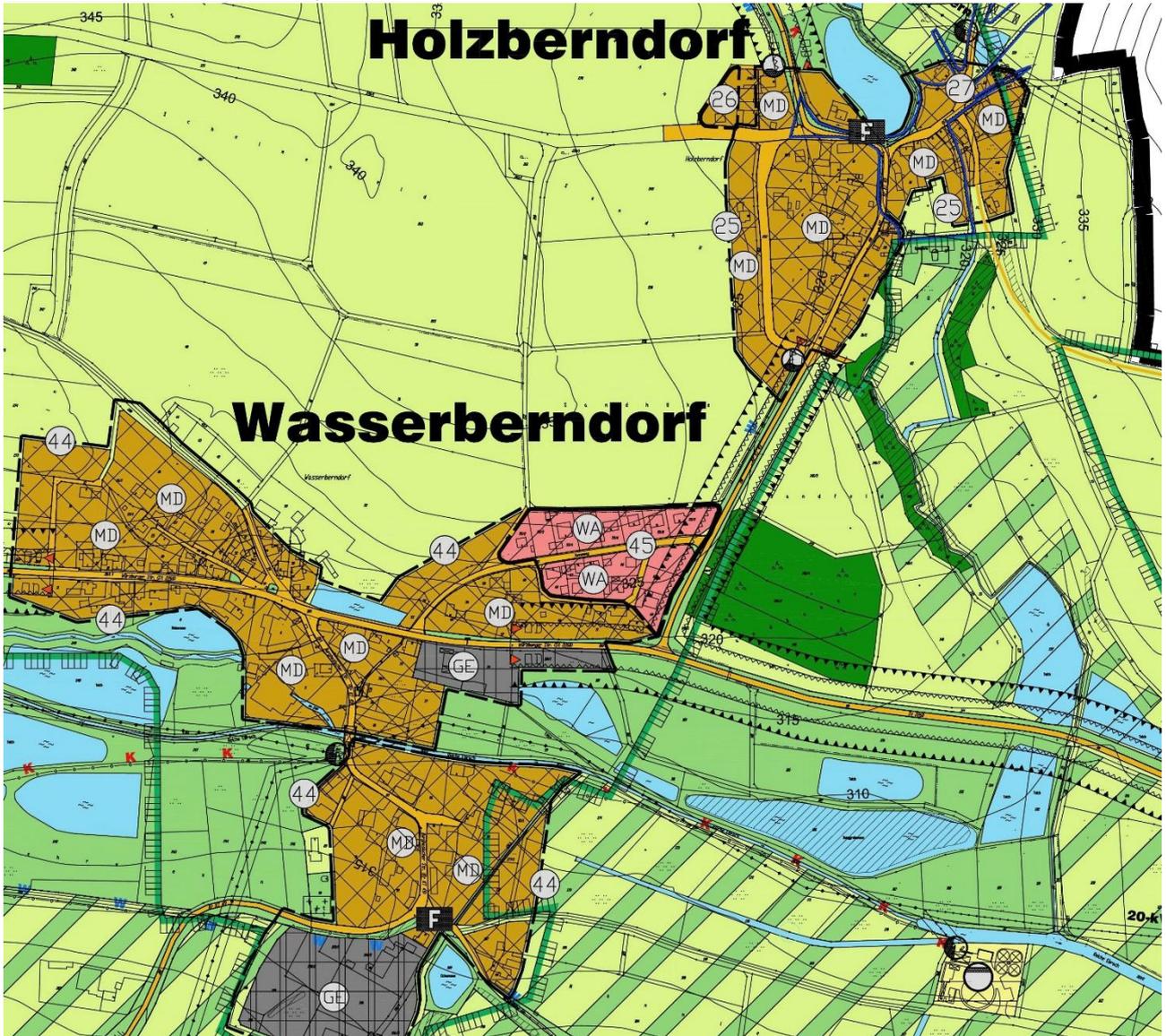


Abbildung 4: 6. Änderung (Gesamtüberarbeitung), wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt), Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025

### 19. Änderung Flächennutzungsplan:

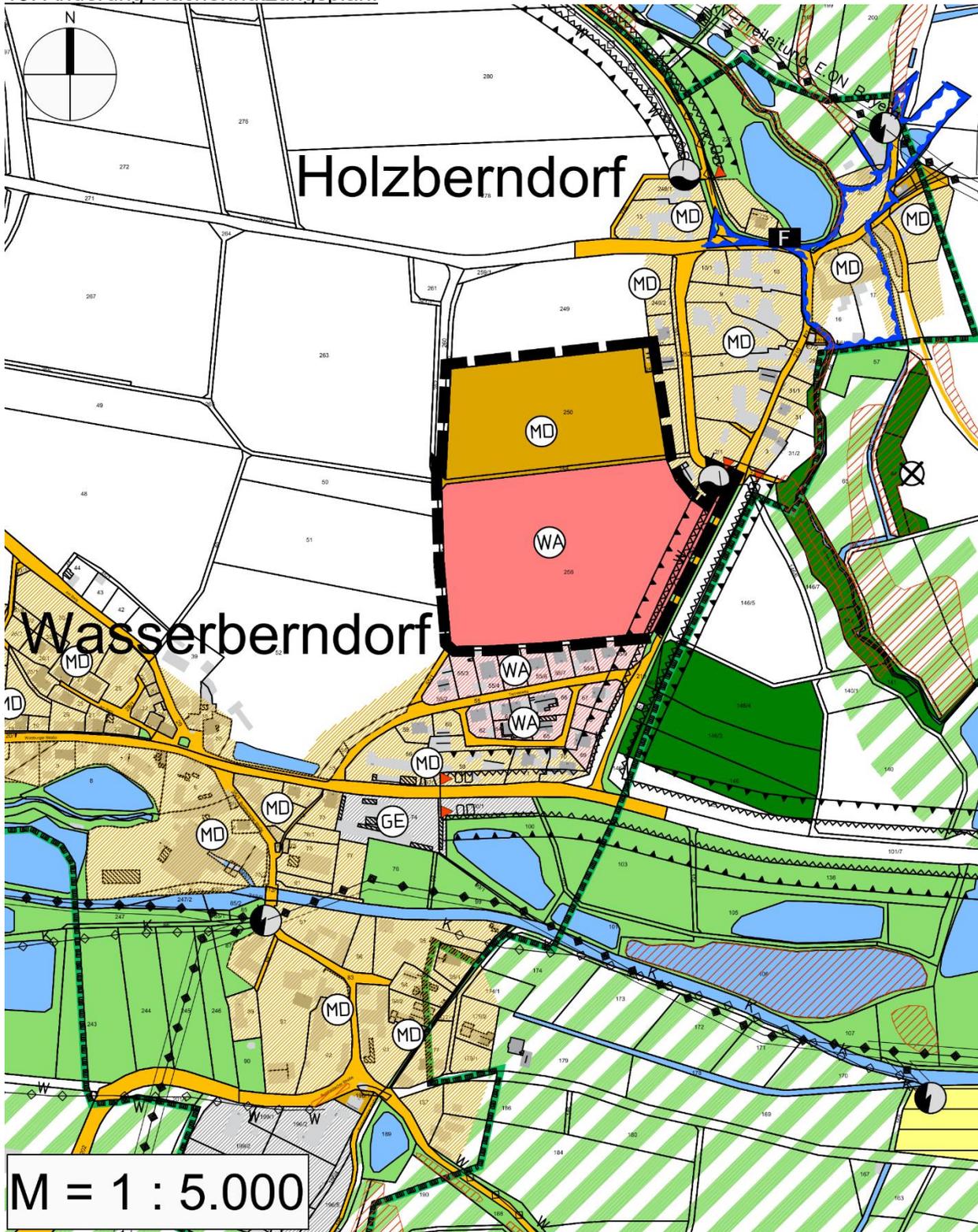


Abbildung 5: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025

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

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 19. 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. Kitzingen befindet sich ca. 30 km westlich der Marktgemeinde.

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

Eine wichtige Verkehrsachse für die Marktgemeinde Geiselwind stellt die Bundesautobahn A 3 dar, die über die Staatsstraße ST 2260 in Verbindung mit der 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 Erweiterung des Dorfgebiets und des Allgemeinen Wohnbaugebiets liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage des Ortsteiles Holzberndorf. Die Allgemeine Wohngebietsfläche schließt daran direkt südlich an.

Im Osten grenzt das geplante Dorfgebiet direkt an die bestehende Dorfgebietsbebauung von Holzberndorf an. Das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt nordöstlich an die bestehende Dorfgebietsfläche von Holzberndorf und südlich an die Allgemeine Wohngebietsfläche von Wasserberndorf an.

Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen direkt an den Änderungsbereich an.

Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke mit den Flurnummern 250, 256 und 250/1 sowie ebenso die Wegflurstücke 253 und 258.

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### 3.1.1 Landesplanung

Folgende Gesetze und Vorschriften werden 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 Zuge der Änderung werden eine Dorfgebietsfläche und eine Allgemeine Wohngebietsfläche auf einer bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich geplant. Das Dorfgebiet kann über die bereits vorhandene Ortsstraße erschlossen werden. Die Entwässerung kann voraussichtlich ebenso über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der existierenden Ortsstraße erfolgen. Das allgemeine Wohngebiet muss über die bestehende Kreisstraße KT49 und eine neue interne Straßenerschließung sowie über neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen. Der Schutz des Mutterbodens wird in der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren aufgenommen, sodass eine Vergeudung oder Vernichtung vermieden wird.

Es stehen keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung, weshalb die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Umgriffes ausgewählt wurden. Es wird dennoch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie den vorhandenen Ressourcen angestrebt.

Die detaillierte Berücksichtigung der Gesetze des Baugesetzbuches, der Landes- und der Regionalplanung folgen im Anschluss.

Im Weiteren werden die Ziele der Landesplanung wie folgt beachtet:

### Landesentwicklungsprogramm Bayern; nicht-amtliche Lesefassung Stand 01.06.2023

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern ist der Markt Geiselwind ein Grundzentrum und gehört zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Er ist so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum gesichert wird. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Kitzingen. Bamberg ist das nächste Oberzentrum und Würzburg das nächste Regionalzentrum.

#### *„...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 weiterzuentwickeln. 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 Dorfgebietsfläche und der Wohngebietsfläche im Zuge der 19. Flächennutzungsplanänderung wird für die bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung des Marktes Geiselwind bzw. seiner Ortsteile Holz- und Wasserberndorf benötigt. Durch die Schaffung neuer Dorfgebiets- und Wohngebietsfläche wird Geiselwind weiter gestärkt. Die angesiedelte Firma PUMA wird durch die Nähe und die kurzen Wege für die Mitarbeiter von den geplanten Ausweisungsflächen profitieren.

Außerdem ist die Erweiterung der Dorfgebietsfläche Holzberndorf ist für zukünftige Ansiedlungen von anfragenden Handwerksbetrieben sowie für landwirtschaftliche Erweiterungen zur Errichtung von Lagerhallen dringend erforderlich.

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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(...)

Durch die Ausweisung von neuer Dorfgebiets- und Wohngebietsfläche kann der Markt Geiselwind, der im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf 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.

Die landschaftliche Vielfalt wird durch die geplante Ausweisung der Bauflächen zwischen den beiden bebauten Ortsteilen nicht erheblich beeinträchtigt. Sie liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet, aber natürlich auch im Naturpark Steigerwald; wie die gesamte Gemarkung des Marktes Geiselwind. Die Erschließung erfolgt im Bereich der geplanten Dorfgebietsfläche größtenteils über bestehende und im Bereich der Wohngebietsflächenausweisung über teilweise bestehende Strukturen. Somit ist auch nicht von einer großen zusätzlichen Beeinträchtigung der Natur auszugehen. Das geplante Vorhaben widerspricht somit den oben genannten Zielen und Grundsätzen der Raumstruktur nicht. Nach bisherigen Erkenntnissen werden Wanderungskorridore voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

#### „... 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

**(G)** Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

**(G)** Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

### 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

**(G)** Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

**(G)** Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

### 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

**(G)** Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

**(Z)** In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnaher Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

### „...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 Schaffung der Dorfgebietsfläche ist eine Erweiterung von schon bestehenden, in Nutzung befindlichen Strukturen. Die geplante Dorfgebietsfläche schließt direkt an die östlichen Dorfgebietsstrukturen Holzberndorfs an. Die Wohngebietsausweisung ist eine Erweiterung des bestehenden und südlich angrenzenden Wohnbaugebietes Wasserberndorfs. Für die innere Erschließung der Erweiterungsflächen werden so wenig Flächen als nötig versiegelt. Die Flächenausweisung wurde entsprechend den Bedarfen vorgenommen. Die Größe der geplanten Baugrundstücke orientiert sich am bestehenden Bedarf und wird durch kleinere Tiny-Haus-Grundstücke ergänzt.

Die zwischen den Ortsteilen Holz- und Wasserberndorf bisher noch liegende Freifläche wird im Sinne einer verbindenden Wohngebietsnutzung überplant und möglichst stark mittels Durchgrünung strukturiert, da keine zur Verfügung stehenden Potenziale in den beiden Ortsteilen bestehen. Durch eine entsprechende Eingrünung des neuen Baugebiets und öffentliche Grünflächen nordöstlich des Baugebiets wird ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile verhindert. Von einer Forderung nach einer räumlichen Trennung zweier Ortsteile kann aufgrund der Lage im Naturpark Steigerwald und der damit einhergehenden begrenzten Entwicklungsmöglichkeit abgesehen werden.

Bezüglich der Mobilitäts- und Siedlungsentwicklung soll eine geplante Bushaltestelle die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sicherstellen. Der bestehende Radweg zwischen Wasserberndorf und Geiselwind soll ausgebaut und in Richtung Norden zum Innopark ausgebaut werden.

Den oben genannten Zielen und Grundsätzen der Siedlungsstruktur wird mit der 19. Flächennutzungsplanänderung 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 Erweiterung der Dorfgebietsfläche und der Wohngebietsfläche werden die Standortvoraussetzung der ansässigen kleinen und mittelständischen Unternehmen weiterhin durch dauerhafte Nachfrage an Gütern, insbesondere auch des täglichen Bedarfes, weiter sichergestellt und langfristig gestärkt. 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 19. Flächennutzungsplanänderung betrifft landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Flächen werden im nördlichen Bereich ackerbaulich und im südlichen Umgriff als Pferdekoppel genutzt.

Die Fläche der Änderung hat für das Gemeindegebiet Geiselwind unterdurchschnittliche Ackerzahlen von (SI 4V 30/29, SI 3V 38/38 und größtenteils SI 3V 36/36). Somit gehen mit diesen anlehmi-gen Sandböden keine hochwertigen Böden für die Landwirtschaft verloren.

Da eine Innenentwicklung zur Deckung dieses Bedarfs nicht möglich ist, müssen zur Entwicklung und für die Zukunftsfähigkeit der beiden Ortsteile Holz- und Wasserberndorf der Marktgemeinde landwirtschaftliche Flächen im dargestellten Umfang der 19. 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 von Teilen der Planungsfläche und besonders des Umfeldes, ist nicht von gravierenden Beeinträchtigungen auszugehen. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes werden 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. Die Festsetzung erfolgt in dem Bebauungsplan „Sandhöhe“, wodurch die Verbindlichkeit erlangt wird. Somit wird den oben genannten Grundsätzen entsprochen. Die geplante Dorfgebietsflächenausweisung wie auch die Wohngebietsausweisung liegen im Naturpark Steigerwald, wie alle Ortsbereiche und Siedlungsflächen Geiselwinds. Einer moderaten Entwicklung des Marktes Geiselwind steht dies nicht entgegen. Sonstige besondere Schutzgebiete werden nicht überplant.

#### „...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 wird die Möglichkeit der Regenrückhaltung und Versickerung geprüft. Entsprechende Festsetzungen sollten sich, sofern möglich, in der verbindlichen Bauleitplanung wiederfinden. Weiterhin soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sind, sofern keine schädlichen Einträge durch die vorgesehene Nutzung in den Boden zu erwarten sind, für zu versiegelnde 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 27.10.2023 mit allen Fortschreibungen und der Raumstrukturkarte vom 03.02.2023.

#### 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, wie auch die Schaffung von Wohnraum.

Eine Zersiedlung der Landschaft tritt nicht ein. Die geplanten Dorfgebietsflächen schließen unmittelbar an die bestehende Ortslage Holzberndorfs an und binden zudem bestehende landwirtschaftliche Bebauungsstrukturen mit ein. Zugleich bindet die Wohngebietsausweisung die neuen Dorfgebietsflächen mit beiden Ortsteilen zusammen. Somit wird den oben genannten Zielen und Grundsätzen entsprochen.

### **BII 1 Siedungsleitbild**

**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.*

Durch die Ausweisung von neuer Dorfgebiets- und Wohngebietsfläche kann der Markt Geiselwind, der im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf 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.

Die landschaftliche Vielfalt wird durch die geplante Ausweisung der Bauflächen zwischen den beiden bebauten Ortsteilen nicht erheblich beeinträchtigt. Sie liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet, aber natürlich auch im Naturpark Steigerwald; wie die gesamte Gemarkung des Marktes Geiselwind.

Die Erschließung erfolgt im Bereich der geplanten Dorfgebietsfläche größtenteils über bestehende und im Bereich der Wohnbauflächen ausweisung über teilweise bestehende Strukturen. Somit ist auch nicht von einer großen zusätzlichen Beeinträchtigung der Natur auszugehen.

Die geplanten Ausweisungen widersprechen somit dem oben genannten Siedungsleitbild nicht. Die Marktgemeinde ist in den letzten Jahrzehnten sehr sparsam mit der Ausweisung von Dorfgebietsflächen, insbesondere in den Ortsteilen Holz- und Wasserberndorf, gewesen.

Die Marktgemeinde versucht mit den Neuausweisungen umsichtig mit Natur und Landschaft umzugehen. Es werden nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit für die Marktgemeinde nicht sehr hohen Bodenwertzahlen sowie schon teilweise durch Erschließungsanlagen versiegelte Bereiche überplant.

Die Flächenversiegelung ist dabei verträglich, da in der verbindlichen Bauleitplanung der „Sandhöhe“ innerhalb der Bauflächen ein größerer Grünbereich mit Spielplatz und Regenrückhaltebereich in naturnaher Gestaltung gesichert wird. Zudem erfolgt eine Eingrünung zu allen Seiten hin.

Für die innere verkehrliche Erschließung werden nur die unbedingt notwendigen Flächen beansprucht. Die darüberhinausgehende Erschließung erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene Verkehrsnetz. Somit wird die zusätzliche Versiegelung geringgehalten.

Die Lage der Dorf- und Wohngebietsflächenerweiterung liegt direkt an der bereits vorhandenen Ortsbebauung von Holzberndorf bzw. Wasserberndorf. Der Ortskern ist jeweils fußläufig und per Fahrrad gut zu erreichen. Somit wird eine günstige Siedlungsentwicklung gefördert. Eine verstärkte Beeinträchtigung der Bevölkerung beider Ortsteile, wie auch anderer Marktgemeindeteile durch die Errichtung der Ausweisungsflächen, können durch die vorteilhafte Lage der Flächen und die Festsetzung einer Randeingrünung vermieden werden. Die geplanten Nutzungsarten entsprechen den tatsächlich schon bestehenden Nutzungen im Bestandsumfeld.

Die Ausweisungsflächen liegen 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 Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ im Parallelverfahren, werden Festsetzungen formuliert, sodass eine landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleistet ist sowie die Nutzung nachhaltiger Energie- und Wasserkonzepte anvisiert wird.

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 des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden Festsetzungen getroffen, um das Landschaftsbild, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft zu wahren. Eine direkte Anbindung an die Ortsbebauung ist gegeben. Somit widerspricht die Planung dem oben genannten Grundsatz nicht.

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.*

Der Geltungsbereich und das Umfeld der 19. Flächennutzungsplanänderung überlagert keine Bodendenkmäler. Hinweise hierauf liegen auch keine vor. In dem im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplan „Sandhöhe“ wird darauf hingewiesen, dass archäologische Zufallsfunde, während der Erschließungs- und Bauarbeiten an der Fundstelle unverändert zu belassen sind und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege 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.*

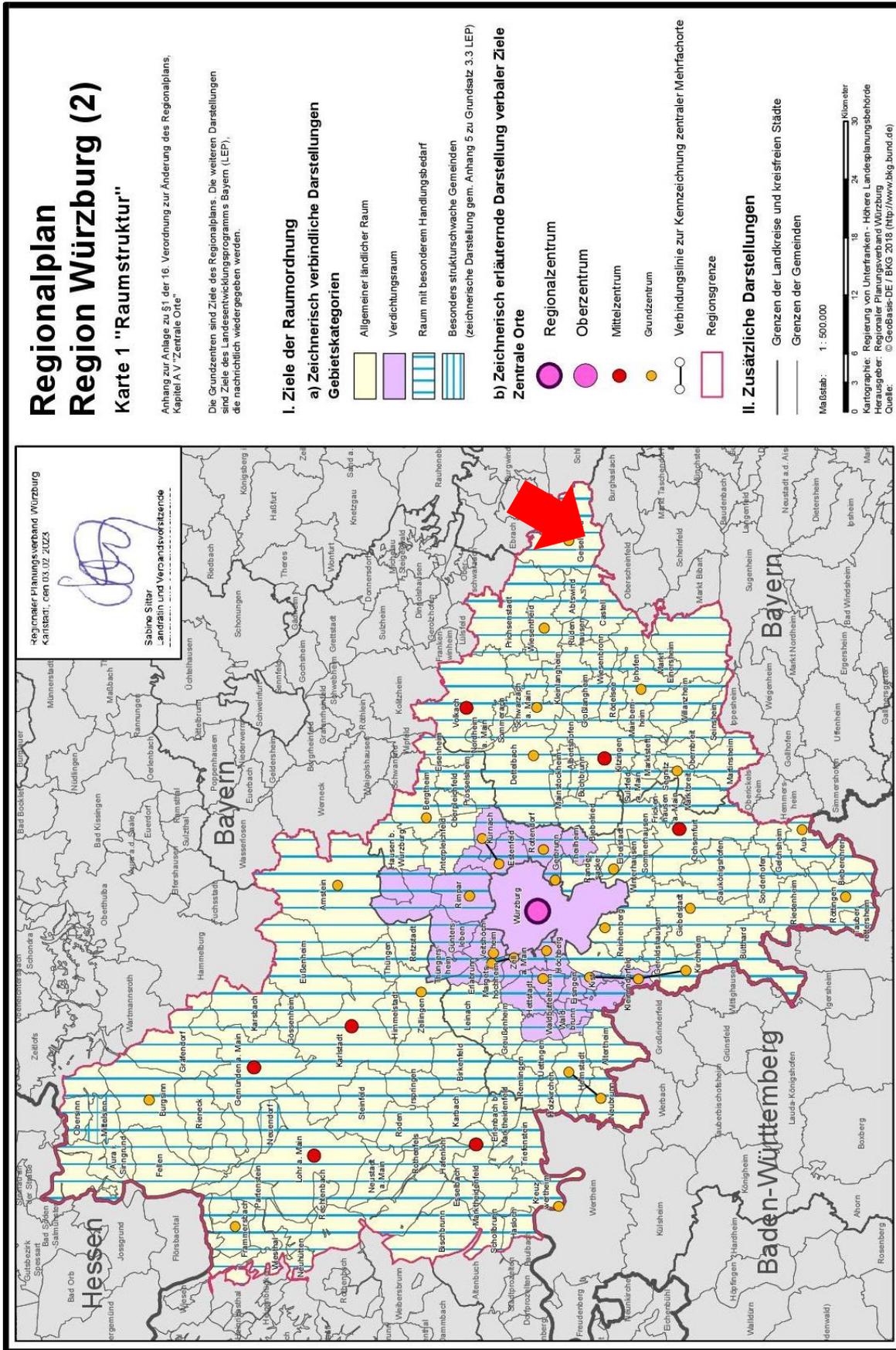
[...]

Durch die Realisierung der Dorfgebiets- und Wohngebietserweiterung gehen Flächen mit landwirtschaftlich genutzten Ackerböden unwiederbringlich verloren. Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen jedoch nicht um besonders hochwertigen Ackerboden mit überdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion.

Die Fläche der Änderung hat für das Gemeindegebiet Geiselwind unterdurchschnittliche Ackerzahlen von (SI 4V 30/29, SI 3V 38/38 und größtenteils SI 3V 36/36). Somit gehen mit diesen anlehmierten Sandböden keine hochwertigen Böden für die Landwirtschaft verloren.

Da eine Innenentwicklung zur Deckung dieses Bedarfs nicht möglich ist, müssen zur Entwicklung und für die Zukunftsfähigkeit der beiden Ortsteile Holz- und Wasserberndorf der Marktgemeinde landwirtschaftliche Flächen im dargestellten Umfang der 19. Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Die Planung entspricht somit den oben genannten Grundsätzen.

Die Grundsätze und Ziele des Regionalplanes werden insgesamt betrachtet somit beachtet.



Plan: L:\Regionalplanung\Region\Karte\1\geplante Änderungen\Option 1\1R2\_Karte1\_20230120\_Option\_1\_01.mxd Druckdatum: 20. Jan 2023

Abbildung 6: Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ 03.02.2023, Quelle: [https://www.regierung.unterfranken-bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2\\_20180323\\_karte1.pdf](https://www.regierung.unterfranken-bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2_20180323_karte1.pdf) | Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 10.02.2025

### 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 in der Fassung vom 27.03.2019, noch im Verfahren
- 19. Änderung in der Fassung vom 27.03.2019, noch im Verfahren
- 20. Änderung in der Fassung vom 27.03.2019, noch im Verfahren

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 19. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und ein „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt.

### 4. Planungsalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der 19. Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Bereiche für die Ausweisung der notwendigen Fläche für die Erweiterung der Dorfgebietsflächen und der allgemeinen Wohngebietsflächen betrachtet. Da die Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes von Holzberndorf in unmittelbarem Zusammenhang zu den rechtskräftig ausgewiesenen Bauflächen Holzberndorfs liegen muss, sind nur wenige Planungsalternativen vorhanden. Dies gilt ebenso für die allgemeine Wohngebietsfläche.

Die geplante Erweiterung der Dorfgebietsfläche grenzt direkt an diese rechtskräftig ausgewiesenen Bauflächen an. Alle anderen an die bestehenden dörflichen Bauflächen angrenzenden Acker- oder Grünlandflächen liegen entweder innerhalb des Landschaftsschutzgebietes im Naturpark Steigerwald oder haben eine deutlich höhere Bonität (Boden- und Grünlandzahl).

Gründe, die für die Wahl dieses Standortes sprechen, sind die Lage in direkter Anbindung an das bestehende Dorfgebiet und die sich immer stärker in Richtung des Geltungsbereichs der 19. Flächennutzungsplanänderung entwickelnden baulichen landwirtschaftlichen Strukturen. Der geplante Geltungsbereich wird nicht von Schutzgebieten (abgesehen vom Naturpark Steigerwald), die das Schutzgut Natur und Landschaft oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert.

Das im Regionalplan und dem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Landschaftliche Vorbehaltsgebiets innerhalb von Naturschutzflächen (Objekt ID 2446; Signatur R11NBL) liegt über 200 m in östliche Richtung entfernt und wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Ortsteiles Holz- und Wasserberndorf des Marktes Geiselwind gibt es keine frei verfügbaren dörflichen Bauflächen. Nachverdichtungen sind in dem benötigten Umfang nicht möglich. Konversionsflächen sind in Holz- und Wasserberndorf für die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht vorhanden. Daher ist die Ausweisung dieser gewählten Dorfgebiets- und Wohngebietsfläche erforderlich.

Bei den geplanten Flächen will der Markt Geiselwind die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Erweiterung der Dorfgebiets- und Wohnbaufläche zu ermöglichen und diese 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 des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ durchzuführen.

## **5. Städtebau und Planungskonzept**

Die 19. Flächennutzungsplanänderung dient der Neuausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen und von Dorfgebietsflächen gemäß § 1 Abs. 2 Nr.3 und 5 BauNVO als Erweiterung auf derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft, unmittelbar angrenzend an das bestehende Dorfgebiet Holzberndorfs bzw. das Wohngebiet Wasserberndorfs.

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 innerhalb der Ortsteile Holz- und Wasserberndorf innerhalb der Gemarkung des Marktes Geiselwind gefunden werden.

Eine Alternativflächenprüfung erfolgte im Vorfeld der Aufstellung der 19. Flächennutzungsplanänderung. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für die gewählten Flächen, die im aktuellen wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind und zudem schon von baulichen Strukturen im östlichen und südlichen Bereich geprägt sind, 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.

Die geplante Erweiterung der bestehenden Dorfgebietsflächen und der allgemeinen Wohngebietsflächen im Flächennutzungsplan sind durch die direkte Anbindung an die Ortslage von Holz- und Wasserberndorf ortsplanerisch vertretbar.

### **5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen**

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterung der Dorfgebietsflächen ist gesichert und erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen Holzberndorfs. Die des allgemeinen Wohngebiets über die Kreisstraße KT 49.

Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt darüber hinaus jeweils über die bestehende Staatsstraße St 2260.

## 5.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird nach Anschluss an den bestehenden Kanal der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist dann gewährleistet. Im Zuge der vorbereitenden Erschließungsplanung wird die Aufnahmefähigkeit geprüft und nachgewiesen.

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

## 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 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, sodass eine Beeinträchtigung der Wasserversorgung ausgeschlossen werden kann.

## 5.4 Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser aus der geplanten Baufläche ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen aufzufangen, um wiederverwendet zu werden.

Dies wird in der im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplanaufstellung festgesetzt.

## 5.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Bayernwerk AG Bamberg, 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.

Es wird daraufhin gewiesen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet und gesichert bleiben müssen.

## 5.8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke, die innerhalb der 19. Flächennutzungsplanänderung liegen, sind zum Teil im Eigentum des Marktes Geiselwind. Die geplante Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets und des Dorfgebietes kann voraussichtlich problemlos erfolgen.

## 5.9 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn wird nach Rechtskraft der Bauleitplanverfahren erfolgen.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 19. Flächennutzungsplanänderung für die Dorfgebietsfläche beansprucht ca. 2,3 ha. Die Eingriffsfläche der Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets, gemäß dem Bebauungsplan „Sandhöhe“, beträgt ca. 3,9 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

## Artenschutz und Grünordnung

Sofern sich die Notwendigkeit ergibt, werden im Zuge des Bebauungsplans „Sandhöhe“ grünordnerische und artenschutzrechtliche Betrachtungen und entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen ergriffen.

## 7. Umweltbericht

Zur vorliegenden 19. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

## 8. Denkmalschutz

Es sind weder im direkt angrenzenden Bereich der Ortsbebauungen von Holz- sowie Wasserberndorf, der geplanten Erweiterungsflächen, noch im näheren Umfeld des Planungsbereiches ein Bodendenkmal oder Hinweise hierauf bekannt.

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.

## 9. Schallschutz

Im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens parallel zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch ein schalltechnisches Gutachten die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen gegenüber der umgebenden Bebauung und auch bezüglich der Wirkungen der umgebenden Nutzungen auf die geplanten Nutzungen untersucht.

Durch die geplante Wohngebietserweiterung wie auch durch die Dorfgebietserweiterung selbst werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet.

## 10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss		15.11.2021
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses		03.12.2021
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit		19.11.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	09.12.2024 15.01.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	09.12.2024 15.01.2025
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen		10.02.2025
Annahme- und Auslegungsbeschluss		10.02.2025
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung		
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, 10.02.2025

Bearbeitung: Roppel / Heil  
Prüfung: Öchsner / Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)

## Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025 .....	3
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit 1840, Quelle: Querschnittsveröffentlichungen – Z50021 202300 - Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik .....	4
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Markt Geiselwind, Quelle: Querschnittsveröffentlichungen – Z50021 202300 - Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik.....	5
Abbildung 4: 6. Änderung (Gesamtüberarbeitung), wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt), Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025.....	9
Abbildung 5: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025.....	10
Abbildung 6: Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ 03.02.2023, Quelle: <a href="https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2_20180323_karte1.pdf">https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2_20180323_karte1.pdf</a>   Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 10.02.2025.....	20