



B e g l a u b i g e r A u s z u g

aus dem Beschlussbuch des Marktgemeinderates Geiselwind

- öffentlicher Teil -

Sitzungstag: 10.02.2025

Gesetzliche Zahl der Mitglieder: 15, davon 15 anwesend und stimmberechtigt. Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Inhalt	des	Beschlusses
<u>5. Aufstellung Bebauungsplan „Sandhöhe“ mit integriertem Grünordnungsplan des Marktes Geiselwind – Behandlung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB; Annahmebeschluss und Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden u. sonst. Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.</u>		

5.1 Behandlung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 15.01.2025 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 15.01.2025 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sandhöhe“ durchgeführt.

Am Verfahren wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ vorgebracht werden:

- Staatliches Bauamt Würzburg
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
- Markt Wiesentheid
- Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e. V.
- ÜZ Mainfranken
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg – Schweinfurt
- Markt Oberschwarzach

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Naturpark Steigerwald
- Landesamt für Denkmalpflege

- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayernwerk Netz GmbH
- Gemeinde Abtswind
- Gemeinde Castell
- Stadt Prichsenstadt
- Stadt Schlüsselfeld
- Markt Burghaslach
- Markt Ebrach

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, zu denen ein Beschlussvorschlag erarbeitet wurde.

A. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 09.01.2025

Mit der vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte der Markt Geiselwind Wohnbauflächen und Dorfgebietsflächen im Umfang von 6,1 ha ausweisen. Innerhalb der Wohnbauflächen erfolgt die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ (3,9 ha) zur Entwicklung von 40 Baugrundstücken.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbare Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1.1 und 3.2 LEP, den Zielen B II 1.1 und B II 2.1 RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und bedarfsorientiert bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind auszuschöpfen und die Wiedernutzbarmachung von Flächen ist zu fokussieren. Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die Siedlungsentwicklung ist daher auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Der Bedarfsnachweis ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in die Begründung einzuarbeiten. So ist auch für die MD-Flächen der Bedarfsnachweis zu erstellen und den Verfahrensunterlagen beizufügen.

Demographischer Wandel und Wohnformen

Gemäß dem Demographie-Spiegel des Statistischen Landesamtes wird eine stabile Bevölkerungsentwicklung für den Markt Geiselwind vorausberechnet. Laut Begründungsunterlagen deckt sich die Prognose nicht mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung des Marktes Geiselwind. Hier ist ein Zuwachs von 6,5 % in den Jahren 2019 ggü. 2009 festzustellen. Daher wird eine Annahme eines Bevölkerungszuwachses vom 154 Einwohnenden bis 2035 der Planung zu Grunde gelegt. Die Schaffung von Wohnraum für 108 Personen ist mit der vorliegenden Planung explizit vorgesehen.

Aufgrund der kontinuierlich positiven Bevölkerungsentwicklung sowie auch der in der Begründung dargestellten günstigen Arbeitsplatzentwicklung kann aus hiesiger Sicht ein gewisser Bedarf an neuen Wohnbauflächen anerkannt werden.

Jedoch ist ein klarer Trend der Alterung für Geiselwind abzusehen: Lag der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 1987 noch bei rund 13%, liegt er im Jahr 2021 bereits bei rund 17% (<https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik/kommu-na1/2022/09675127.pdf>). Aus dem o.g. Demographie-Spiegel geht hervor, dass sich der Anteil dieser Altersgruppe bis zum Jahr 2033 um etwa 42% weiter erhöhen wird. Das erfordert aus landesplanerischer Sicht ein Umdenken bei der Auswahl der Wohnformen.

Die Wohnbedarfe von jungen Singles oder Auszubildenden, die sich (noch) kein großes Baugrundstück oder eine eigene Immobilie leisten können, dürfen jedoch nicht vernachlässigt werden. Gemäß Grundsatz 1.2.2 LEP soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen, insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Außerdem soll laut Grundsatz 1.2.2 Abs. 3 LEP bei der Ausweisung von Bauland auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen hingewirkt werden. Laut S. 15 der Begründung werden im Hinblick auf junge Paare und die ältere Personen 8 kleinere Grundstücke vorgesehen. Dies erscheint aus hiesiger Sicht nicht ausreichend. Die ausschließliche Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern mit max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird nicht begrüßt. Wir erachten weitere verbindliche Festsetzungen bzw. eine Anpassung der Planung als erforderlich, um den neuen Wohnungsbestand vielfältiger zu gestalten und so an aktuelle Wohnbedarfe anzupassen.

Bestehende Flächenpotenziale

Der Bedarfsbegründung fehlen grundsätzlich quantitative Angaben zur Anzahl der Baulücken und Leerstände in allen Ortsteilen. Diese sind gemäß der Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis notwendig. Laut Seite 10 der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass die schon im FNP dargestellten Flächen, für die noch kein Bebauungsplan bzw. Baurecht besteht auf ihre Eignung für die angedachte wohnbauliche Nutzung betrachtet wurden. Ausreichend Potenziale wurden nicht gefunden. In diesem Zusammenhang wird eine Rücknahme dieser nicht nutzbaren Flächen aus dem FNP angeregt.

Abgestimmte Mobilitäts- und Siedlungsentwicklung

Laut Begründung zum Flächennutzungsplan sind die geplanten Wohnstandorte für den Fuß- und Radverkehr geeignet an den Gewerbestandort Inno-Park angebunden. Gemäß Grundsatz 3.1.2 LEP soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen. Demnach sollte auch eine geeignete ÖPNV-Anbindung in der Planung frühzeitig mitgedacht werden.

Vermeidung von Zersiedelung und Freiraumentwicklung

Mit dem Gesetz zur Änderung des BayLplG vom 23. Dezember 2020 wurde in Art. 6 Abs. 2 als neue Nr. 3 des BayLplG ein neuer Abschnitt zur „Vermeidung von Zersiedelung; Flächensparen“ eingefügt. U.a. soll eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Der Freiraum soll erhalten werden die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft soll so weit wie möglich vermieden werden. Bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll angestrebt werden, dass eine Begrenzung auf eine Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahr 2030 erreicht wird. Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden. Mit dieser Ergänzung des BayLplG verstärkt der Freistaat Bayern seine Bemühungen, Zersiedlungen zu vermeiden und dem „Flächenfraß“ vorzubeugen.

Für die vorliegende Planung ist besonders relevant, dass Zersiedelung im Sinne von bandartigen Siedlungsstrukturen und dem Zusammenwachsen von Ortsteilen zu vermeiden sind (Vgl. Z 3.3 LEP, G B II 2.1 RP2, vgl. Begründung zu G B II 3.3 RP2). Ferner soll auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Flächen und Landschaftsräume (...) in der kommunalen

Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (Vgl. G 3.1.3 LEP) und Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (Vgl. G 7.1.1 LEP) Die Planung des Marktes Geiselwind dagegen führt zu einer enormen Vergrößerung der zusammenhängenden Siedlungsfläche und einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. Störung des Landschaftsbildes. Als siedlungstrennendes Element ist der geplante Spielplatz nicht geeignet. Bei der städtebaulichen Anordnung der Siedlungsflächen ist eine substanzielle Trennung der beiden Ortsteile herzustellen. Wenngleich dem Markt Geiselwind als Gewerbestandort i.V.m. mit dem dargestellten Bedarfsnachweis wie zuvor dargestellt eine gewisse Entwicklung zugestanden werden kann, wird die Planung auf Grund des Zusammenwachsens der Ortsteile kritisch erachtet.

Im Ergebnis entsprechen die im Betreff genannten Bauleitplanvorentwürfe aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde dann den Erfordernissen der Raumordnung, wenn:

- eine Berücksichtigung weiterer Wohnformen erfolgt, sodass die Planung den Wohnbedarfen verschiedener Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt,
- die Bedarfsbegründung gemäß der genannten Auslegungshilfe für die MD-Flächen ergänzt und für die WA-Flächen weiter nachvollziehbar ausgearbeitet wird,
- eine wahrnehmbare Trennung der beiden Ortsteile erfolgt.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung unter Einbeziehung des Städtebaus. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Beschluss:

13 : 02

Der Markt Geiselwind nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die genannten Ziele und Grundsätze des LEP zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung beachtet werden und eine bedarfs- und zukunftsorientierte, auf die örtlichen Bedürfnisse abgestimmte Flächenüberplanung erfolgt.

Die Flächenausweisung wurde entsprechend den Bedarfen vorgenommen. Die Erweiterung der Dorfgemeinschaftsfläche Holzberndorf ist für zukünftige Ansiedlungen von anfragenden Handwerksbetrieben sowie für landwirtschaftliche Erweiterungen zur Errichtung von Lagerhallen dringend erforderlich. Auch sind Flächen für die Sicherung der Wärmeversorgung (z. B. durch Hackschnitzelheizungen etc.) der angrenzenden Wohnbauflächen erforderlich, welche die Wärmeplanung der Kommune wesentlich erleichtern.

Die Flächenausweisung für weiteren Wohnflächenbedarf wurde ausführlich ermittelt und umfangreich und detailliert erläutert. Zusätzlich wurde eine schriftliche Bedarfsabfrage bei allen Eigentümern von im Umfeld des Planungsgebietes liegenden freien Baugrundstücken durchgeführt. Alle Baugrundeigentümer benötigen die freien Bauflächen für den eigenen Bedarf. Eine Veräußerung an den Markt Geiselwind für eine schnelle zur Verfügungstellung von Wohnraum wurde in allen Fällen ausgeschlossen. Die Ausführungen im Bedarfsnachweis werden um die Ergebnisse dieser Umfrage sowie Angaben zur Anzahl der Baulücken sowie Leerständen in den Ortsteilen ergänzt.

Die Größe der geplanten Baugrundstücke orientiert sich am bestehenden Bedarf. Aufgrund der günstigen Grundstückspreise werden im Gemeindegebiet nach wie vor überwiegend größere Grundstücke nachgefragt, auch im Hinblick auf die gestiegenen Bedürfnisse auf Selbstversorgung. Nichtsdestotrotz möchte der Markt Geiselwind entsprechend dem Zeitgeist kleine Grundstücke für Tiny-Häuser anbieten.

Der Markt Geiselwind setzt zudem die Anregung zur Streichung der Begrenzung von 2 WE um. So können auch Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlich großen Wohneinheiten entstehen. Darüber hinaus wird die Planung nochmals dahingehend überprüft, ob noch

mehr kleine Grundstücke in die Planung integriert werden können. Somit wird ein Angebot für alle Generationen und Anforderungen von Bauwerbern geschaffen.

Die 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 Erläuterungen in den Unterlagen entsprechend angepasst werden. Eine mögliche Bushaltestelle an der KT 49 ist bereits im vorliegenden Bebauungsplan – Vorentwurf dargestellt, sodass die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt ist.

Ein Radweg zwischen Wasserberndorf und Geiselwind existiert bereits. Dieser ist in einem Teilbereich noch nicht asphaltiert, was gemäß Plänen des Marktes Geiselwind erfolgen soll. Hier wird zudem eine Anbindung Richtung Norden zum Inno-Park geschaffen.

Der Markt Geiselwind liegt innerhalb des Naturparks Steigerwald, sodass eine Entwicklung in den Gemeindeteilen Holzberndorf nur in westlicher und Wasserberndorf nur in nördlicher Richtung möglich ist. Fährt man die Ortsverbindungsstraße von Wasserberndorf nach Holzberndorf, ist die Ortsbebauung von Wasserberndorf zur Kreisstraße hin sehr stark durch Bäume abgeschirmt und als solche kaum wahrnehmbar. Diese Eingrünung soll entlang des Wohngebietes fortgeführt werden. In östlicher Richtung ist das neue Wohngebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen kaum einsehbar. Lediglich vom benachbarten Feld östlich der Kreisstraße kann man das zukünftige Baugebiet sehen. Danach wird die Bebauung durch bestehende Waldflächen und Uferbepflanzungen abgeschirmt. Auch in westlicher Richtung sind keine Straßen oder Baugebiete vorhanden, von denen man den neuen Ortsrand von Wasser- und Holzberndorf einsehen kann. Und auch hier ist eine optische Eingrünung des neuen Baugebietes vorgesehen.

Der südliche Ortsrand von Holzberndorf ist bereits sehr aufgelockert. Um eine ausreichende optische Trennung der beiden Ortsteile zu schaffen, sind öffentliche Grünflächen am nordöstlichen Rand des Baugebietes vorgesehen. Somit kommt es aus Sicht des Marktes Geiselwind nicht zu einem Zusammenwachsen der beiden Ortsteile.

Aufgrund der Lage Geiselwinds im Naturpark Steigerwald und der damit einhergehenden begrenzten Entwicklungsmöglichkeit greift aus Sicht des Marktes Geiselwind zudem die Ausnahme unter Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogrammes, bei der von der Forderung nach einer räumlichen Trennung zweier Ortsteile abgewichen werden kann.

Erhaltenswerte Grünzüge, die den ausdrücklichen Wunsch der Regionalplanung zur nachhaltigen Trennung der beiden Ortsteile Geiselwinds signalisieren würden, oder Trenngrün sind nicht im Regionalplan dargestellt und werden somit auch nicht überplant.

Aufgrund der ländlich geprägten Lage und der geringen Größe der beiden Ortsteile Geiselwinds steht den bisherigen Bewohnern Holz- und Wasserberndorfs und den zukünftigen Bewohnern des geplanten Baugebietes ausreichend Erholungsraum in geringer Entfernung zur Verfügung.

Eine bandartige Siedlungsentwicklung wird ebenfalls nicht gesehen. Das geplante Gebiet gliedert sich an bestehende bauliche Strukturen im Süden an. In nördlicher Richtung von Holzberndorf ist die zukünftige Entwicklung durch den Naturpark Steigerwald begrenzt. Gleiches gilt für die südlich von Wasserberndorf gelegenen Flächen.

B. Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung vom 19.12.2024

Seitens des ALE Unterfranken bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken oder Anregungen zu den o.a. Bauleitplanungen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Gebiet im Bereich der ILE „Franken 3“ liegt. Diese ILE wird vom Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken betreut.

Bitte wenden Sie sich auch dorthin bezüglich der Stellungnahme TÖB.

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, das Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken im weiteren Planungsprozess zu beteiligen.

C. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen - Würzburg vom 16.12.2024

Nach Prüfung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg zu o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Der Markt Geiselwind plant einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebietes in einem Umfang von 3,8 ha zwischen Wasserberndorf und Holzberndorf.

Im Planungsbereich überwiegen lehmige Sande mit 30-38 Bodenpunkten.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, hier liegt die Herausforderung und Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Es ist der wichtigste Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und eine nicht erneuerbare Ressource. Fruchtbarer Boden ist für die Lebensmittelproduktion vorrangig zu erhalten.

Mutterboden:

Bei den geplanten Bauarbeiten wird wertvoller und hochwertiger Mutterboden ab- bzw. ausgehoben. Gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens gilt Folgendes: „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.“

Überschüssiger Mutterboden ist den örtlichen Landwirten zur Verfügung zu stellen. Die Wiederverwertung des hochwertigen Ackerbodens bei der Baumaßnahme soll in den Festsetzungen des BBP aufgenommen werden.

Immissionen:

In Wasserberndorf und Holzberndorf sind noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. In Holzberndorf (Flurnummer 6) ist noch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehtätig.

Der landwirtschaftliche Betrieb darf durch die Planungen nicht weiter eingeschränkt werden. Auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich Ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist Rücksicht zu nehmen. Die nötigen Abstände zu Ställen, Güllegruben und Silos nach dem Bayerischen Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ bzw. der VDI 3894 sind einzuhalten. Weiterhin ist eine Pferdehaltung auf der Flurnummer 256/1 vorhanden.

Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden Pflanzenschutz- und Düngungsmaßnahmen, Ernte und Bodenbearbeitung nach guter fachlicher Praxis durchgeführt. Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen der Landwirtschaft immer mehr zunimmt und weniger toleriert wird. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist von einer zeitweiligen Beeinträchtigung durch Staub- und Geruchsemissionen, letztere in Folge von landwirtschaftlichen Arbeiten zu rechnen.

Diese treten jedoch zeitlich beschränkt auf und sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft als allgemein typisch hinzunehmen.

Um aber Unverständnis und Nachbarschaftskonflikte für die Zukunft zu vermeiden, wird von Seiten der Landwirtschaft vorgeschlagen folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen: „Infolge der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und von landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.“

Landwirtschaftlicher Verkehr:

Wir weisen auf den häufig auftretenden Unmut mit parkenden Autos am Straßenrand hin und fordern auf, Maßnahmen bei der Bauleitplanung (Punkt 5.3.10) zu ergreifen, die diesen Interessenskonflikt im Vorfeld vermeiden könnten. Auf den landwirtschaftlichen Verkehr während und nach den Bauarbeiten ist Rücksicht zu nehmen.

Bei stark frequentierten Wirtschaftswegen, die auch von Radfahrern, Reitern, Spaziergängern, Joggern, Hundehaltern usw. benutzt werden, ist deren Sicherheit bei gleichzeitigem landwirtschaftlichem Verkehr sicher zu stellen. Auf eine konfliktvermeidende Toleranz ist hinzuwirken. Die Landwirte müssen auch weiterhin mit großen und breiten landwirtschaftlichen Maschinen ungehindert zu ihren Flächen kommen.

Baugebot

Die Gemeinde möchte kurzfristig Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung stellen. Damit nicht immer mehr Flächen für die landwirtschaftliche Produktion verloren gehen und ein tatsächliches und zügiges Bebauen erfolgt, empfiehlt das AELF die Grundstücke mit einem Baugebot nach § 176 BauGB zu belegen.

Beschluss:

14 : 01

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Ausweisung der neuen Wohnflächen entsprechend dem derzeitigen Bedarf erfolgt und aufgrund der Lage in Anbindung an die Kreisstraße 49 so wenig Flächen für Verkehrsflächen versiegelt werden, wie möglich. Gleichzeitig sollen verdichtete Wohnformen wie Tinyhäuser oder Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, was den Flächenverbrauch zusätzlich reduziert.

Die vorliegenden Böden sind aufgrund ihrer Bodenpunkte nicht als hochwertig zu bezeichnen und werden daher derzeit bereits als Pferdekoppel und nicht zum Anbau landwirtschaftlicher Produkte verwendet.

Zum Schutz des Mutterbodens sind bereits entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Gemäß Informationen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten befinden sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Zu den Betrieben mit bestehender oder auch eventuell aufgegebener Milchviehhaltung ist jeweils ein Abstand von ca. 50 m zum Wohngebiet einzuhalten. Der geringste Abstand zwischen dem nächstgelegenen Milchviehbetrieb und dem allgemeinen Wohngebiet liegt bei über 100 m. Somit ist eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe nicht zu erwarten.

Direkt angrenzend befindet sich ebenfalls eine Pferdehaltung, Diese ist jedoch wahrscheinlich von privater Natur. Um die Sensibilität für mögliche Beeinträchtigungen durch Geruch, Staub oder sonstige Belästigungen durch landwirtschaftliche Nutzungen der zukünftigen Bewohner des allgemeinen Wohngebietes zu erhöhen, wird der Hinweis auf die Duldung von Maßnahmen zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ergänzt. Es werden hier auch die bestehende Pferdenutzung angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die landwirtschaftlichen Betriebe in Holzberndorf erwähnt.

Die Wirtschaftswege, die an das geplante Wohngebiet angrenzen, bleiben alle erhalten, sodass der landwirtschaftliche Verkehr nicht die Straßen des zukünftigen Baugebietes verwenden muss. Am Gebietsrand des allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmslos öffentliche Grünflächen dargestellt, die nicht überfahren werden dürfen, sodass eine Nutzung der landwirtschaftlichen Wege durch die zukünftigen Bewohner des Baugebietes ausgeschlossen wird. Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Verkehrs durch parkende Fahrzeuge wird nicht erwartet. Auch der Baustellenverkehr wird über die zukünftigen Erschließungsstraßen des neuen Wohngebietes abgewickelt, sodass es nicht zu Beeinträchtigungen kommt.

Es ist nicht möglich, ein Baugebot im Rahmen eines Bebauungsplanes festzulegen. Der Marktgemeinderat Geiselwind berät sich dahingehend und wird im Rahmen der Grundstücksverkäufe ggf. entsprechende Festlegungen treffen.

D. Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes vom 05.12.2024

Die Plangebiete liegen östlich der AS Geiselwind an der A 3 (Richtungsfahrbahn Würzburg) in einem Abstand vom äußersten befestigten Rand der bestehenden Richtungsfahrbahn Frankfurt ca. 700 m.

Aus Sicht der Autobahn GmbH des Bundes bestehen gegen die Bauleitplanungen keine Einwände, wenn folgende Auflage im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wird:

Gegenüber dem Straßenbaulastträger der angrenzenden BAB können keine Ansprüche aus Lärmbelästigungen oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Die Haftung des Straßenbaulastträgers für jegliche Auswirkungen (z. B. Erschütterungen hervorgerufen von Straßenbaumaßnahmen, Staubentwicklung etc.) auf die baulichen Anlagen ist ausgeschlossen.

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, keine Ansprüche aus Lärmbelästigungen oder sonstigen Emissionen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes zu erheben.

E. Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen vom 14.01.2025

vielen Dank für die Beteiligung. Wir haben die internen Fachstellen beteiligt und folgende Rückmeldungen erhalten:

a. Kreisbrandrat:

zu o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen zu machen:

1.) Vorbemerkung

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des aktiven Brandschutzes. Sie enthält Festlegungen und Empfehlungen für einen evtl. notwendigen Feuerwehreinsatz, um den Einsatz vorzubereiten und die Voraussetzungen für einen möglichst effektiven Einsatz zu schaffen.

2.) Anmerkungen

2.1. Flächen für die Feuerwehr

2.1.a) Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (BayTB-A 2.2.1) ist einzuhalten. Auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen.

2.1.b) Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m.

2.2 Löschwasserversorgung

2.2.a) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ W 331 „Hydrantenrichtlinien“

W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen“

W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

2.2.b) Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit einer selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

2.2.c) Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind.

2.2.d) Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlussstücke verwendet werden können. Für den Einsatz der Feuerwehr bedeutet dies eine Zeitverzögerung und somit eine Gefährdung des Einsatzerfolges. Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden.

2.2.e) Eine zusätzliche Absperrmöglichkeit der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Sollte dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, so ist eine augenfällige dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. In gleicher Weise ist ein Hinweis anzubringen, wie die Sperrung aufgehoben werden kann.

2.2.f) Bei der Auswahl der Hydrantenart ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist.

An solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden.

2.2.g) Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahmestelle zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter Abstand erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

2.2.h) Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter (nach DIN 14 230) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen.

Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat einen Radius von ca. 200 m.

2.3 Rettungshöhen

2.3.a) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen an höheren Gebäuden angeleitet werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind und die maximale Personenzahl von 10 Personen pro Nutzungseinheit (Rettungsrate) nicht übersteigt. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist erforderlich, dass die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

2.4 Zusätzliche Anmerkungen

2.4.a) Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen.

Hierzu kann es erforderlich sein, eine weitere Sirene zu installieren. Der Standort dieser Sirene wäre dann im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu überprüfen. Die Auslösung dieser Sirene müsste gemeinsam mit bereits vorhandenen Sirenen möglich sein. Anstelle einer weiteren Sirene könnten auch Meldeempfänger eingesetzt werden.

2.4.b) Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gemeindegebietes zu ergänzen. Hierbei ist insbesondere das vorhandene Leitematerial daraufhin zu überprüfen, ob die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges - soweit erforderlich - über die Leitern der Feuerwehr gewährleistet werden kann.

2.4.c) Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfreileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.

2.4.d) Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Sofern die Anmerkungen berücksichtigt werden, bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass alle Grundstücke sehr gut über die öffentlichen Erschließungsstraßen angefahren werden können, die entsprechend dimensioniert wurden, um ein Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen. Aufgrund der guten Anfahrbarkeit wird es nicht für erforderlich gehalten, auf den privaten Grundstücken entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Im Plangebiet sind keine Stichstraßen vorgesehen.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen werden die aufgeführten einschlägigen Vorschriften der DVGW sowie die weiteren Vorgaben zur Löschwasserversorgung beachtet.

Die Vorgaben bzgl. Flucht- und Rettungswegen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr werden bei Bedarf erweitert. Aufgrund der geringen Größe der beiden Ortsteile Holz- und Wasserberndorf ist dies höchstwahrscheinlich nicht erforderlich. Die Hinweise bzgl. der Ausrüstung der Feuerwehr werden an die örtliche Feuerwehr weitergegeben.

Starkstromfreileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen Nahbereich nicht vorhanden.

Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge, die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Kreisbrandrat vorgelegt.

b. Gesundheitsamt:

Seitens des Gesundheitsamtes Kitzingen besteht Einverständnis.

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist hier nicht betroffen und die Ver-/ und Entsorgung von Trink- und Abwasser ist sichergestellt.

Beschluss:

15:00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

c. Technischer Umweltschutz:

Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes wird zu dem Vorhaben folgendes mitgeteilt:

Der Markt Geiselwind beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sandhöhe“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO auf den Fl. Nr. 253 und Fl. Nr. 256 in der Gemarkung Holzberndorf.

Gem. Umweltbericht (Vorentwurf 08.07.2024) soll die Autobahn A3 in der schalltechnischen Untersuchung herangezogen werden.

Die Schalltechnische Untersuchung ist noch in Bearbeitung.

Zum Immissionsschutz sind im Bebauungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan deshalb noch keine Ausführungen vorhanden.

Zu dem Vorhaben werden folgende Hinweise mitgeteilt:

- Bei der Planung bzw. der Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird auf den LAI Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen hingewiesen (UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023); siehe Anhang
- Bei einer Ortseinsicht am 19.12.2024 war erkennbar, dass sich auf der Fl. Nr. 256/1, Gmkg. Holzberndorf ein Pferdeunterstand mit Pferdekoppel befindet. Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht waren 5 Pferde vorhanden. Ob dies dem genehmigten Zustand entspricht oder mehr Pferde dort gehalten werden können/dürfen, kann vom Unterzeichner nicht beurteilt werden.

Anhand des Vorentwurfs zum Bebauungsplan (Stand: 08.07.2024) ist erkennbar, dass angrenzend an das Fl. Stück 256/1, Gmkg. Holzberndorf keine Wohnnutzung geplant ist. Lt. Bebauungsplan ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche, Spiel- und Mehrgenerationensspielplatz festgesetzt. Die nächsten Wohnbebauungen sind erst in einem Abstand von ca. 50 Metern geplant, somit sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche bzw. Geräusche durch die Pferdehaltung zu erwarten. Hierzu sollte jedoch ein Hinweis in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden. (Ggf. Analog zu Buchstabe G, Punkt 13).

- Für die an dem Plangebiet vorbeiführende KT 49 existiert aus dem Jahr 2021 eine Verkehrszählung (Quelle: Baysis, Zählernummer: 62299710)
Für die Strecke zwischen Holzberndorf und Wasserberndorf ist keine Geschwindigkeitsbegrenzung vorhanden, sodass hier eine Geschwindigkeit von 100 km/h möglich wäre.

Tendenziell wird diese Geschwindigkeit jedoch aufgrund der kurzen Entfernung zwischen Holzberndorf und Wasserberndorf nicht erreicht.

Nach einer **überschlägigen** Lärmberechnung mit den eingegebenen Verkehrszahlen aus dem Jahr 2021 ergibt sich für eine Geschwindigkeit von 70 km/h für Pkw und 60 km/h für LKW an den Wohnnutzungen Nr. 26, 33 u. 40 bei einem Abstand von ca. 10 m zur KT 49 ein Beurteilungspegel L_r , tags von 56 dB(A) und L_r , nachts von 47 dB(A). Als Straßendeckschicht wurde ein „nicht geriffelter Gussasphalt“ angenommen, was dem lärmtechnisch ungünstigsten Straßenbelag entspricht. Somit wären die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten. (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A))

Die für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen geltenden Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) würden eingehalten werden.

Eine einfache Lärminderungsmaßnahme wäre z.B. durch eine Verlegung des Ortsschilds in Richtung Wasserberndorf möglich. Dies sollte im Rahmen der Bauleitplanung nochmals geprüft werden.

Genauere Werte würde jedoch eine schalltechnische Untersuchung liefern und ob ggf. für die Wohnnutzungen 26, 33 u. 40 weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

- Die Nr. 14 unter Buchstabe G in den Festsetzungen zum Vorentwurf des B-Plans vom 08.07.2024 bezieht sich eher auf ein GE-Gebiet und nicht auf das zu planende Allgemeine Wohngebiet

d. Untere Naturschutzbehörde: Beschreibung des Vorhabens

Der Markt Geiselwind plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Sandhöhe auf den Fl. Nr. 253 und 256 der Gemarkung Holzberndorf. Es soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Parallelverfahren wird die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Geiselwind durchgeführt.

Die Flächen werden bisher zum allergrößten Teil landwirtschaftlich genutzt.

Vorliegende Unterlagen

Bebauungsplan

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan „Sandhöhe“, Vorentwurf vom 08.07.2024

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan „Sandhöhe“ – Begründung, Vorentwurf vom 08.07.2024

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan „Sandhöhe“ – Umweltbericht, Vorentwurf vom 08.07.2024

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan „Sandhöhe“ – Begründung zur Grünordnung, Vorentwurf vom 08.07.2024

Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan „Sandhöhe“ – Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Vorentwurf vom 08.07.2024

Flächennutzungsplan

19. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Geiselwind, Vorentwurf vom 08.07.2024

19. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Geiselwind - Begründung, Vorentwurf vom 08.07.2024

19. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Geiselwind - Umweltbericht, Vorentwurf vom 08.07.2024

Verwendete Fachgrundlagen

Orthofotos, Schutzgebietsdaten, Biotopkartierung, Artenschutzkartierung

Fachliche und rechtliche Vorgaben

Für die Aufstellung von Bauleitplanung gelten generell die Vorgaben der § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung) sowie des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz).

Schutzgebiete

Das Grundstück liegt im Naturpark Steigerwald (Art. 15 BayNatSchG), andere Schutzgebiete nach den §§ 24-29 BNatSchG, Art. 14 BayNatSchG und § 32 BNatSchG (Natura 2000) sind nicht betroffen.

Biotopschutz und sonstige naturschutzfachliche Gegebenheiten

Es sind keine nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope oder nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

Anmerkungen zu den vorgelegten Unterlagen

Textliche Festsetzung

Nr. 5.4

Zum Erhalten der Durchgängigkeit von bebauten Gebieten ist es mittlerweile üblich, Einfriedungen sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm festzulegen. Hiermit kann mit sehr einfachen Maßnahmen ein großer Zugewinn für Kleintiere wie Igel erreicht werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Nr. 1

Die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten können alle groß bis sehr groß werden, die Eichenarten sowie Berg- und Spitzahorn zählen zu den größten heimischen Baumarten. Selbst die TinyHouse-Grundstücke scheinen eine Fläche von mindestens 200 m² zu haben, weswegen nach dieser Festlegung auch dort ein solcher Baum pro Grundstück zu pflanzen wäre. Dies wird aber die Kapazität eines solchen Grundstücks sprengen. Auch bei den anderen Grundstücken könnte dies, da ja mindestens zwei, wenn nicht mehr, Bäume zu pflanzen wären, der Fall sein.

Um dem zu begegnen könnte man die kleinen Grundstücke ausnehmen, kleinere Bäume zulassen (eine Pflanzung heimischer Arten ist in Gärten nicht zwingend vorgeschrieben) oder möglicherweise die Bezugsgröße ändern.

Nr. 2.3

Für die Aussaat von Regiosaatgut muss in aller Regel ein typisches Saatbett vorbereitet werden. Durch den Bau des Regenrückhaltebeckens werden sich auf der Fläche ohnehin Erdbewegungen stattfinden, also vermutlich kaum mehr die aktuelle Grasnarbe vorhanden sein.

Nr. 3.2

Erfahrungsgemäß wachsen Gehölze niedriger Qualitäten insbesondere in Anbetracht der immer heißer und trockener werdenden Sommer besser an.

Ein Pflanzplan wäre wünschenswert.

Nr. 3.3

Es wird davon ausgegangen, dass das dort beschriebene Grünland die Wiese im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist, das auch zugleich als Ausgleichsfläche vorgesehen ist.

Zielzustand ist laut Begründung zum Grünordnungsplan ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland. Hierfür ist eine Mahd deutlich vor dem 15.07. nötig. Bei so später Mahd entwickelt sich einzig ein grasiger Aufwuchs, Blühpflanzen verschwinden nach kurzer Zeit.

Die Fläche sollte im ersten Jahr nach der Anlage schon sehr früh gemäht werden („Schröpschnitt“) und dann regelmäßig Mitte Juni. Hier ist dieser Mähzeitpunkt doppelt wichtig, da so einerseits der Artenreichtum der Wiese gefördert und andererseits Nährstoffe aus dem Aufwuchs vom Regenrückhaltebecken entzogen werden.

Nr. 4

Wie zu Nr. 1 bereits geschrieben sind viele der Baumarten für den Hausgarten nicht unbedingt ideal.

Bei den Straucharten sind *Sambucus racemosa* und *Viburnum opulus* nicht für die im Gebiet zu erwartenden Standorte geeignet. Diese sollten aus der Liste gestrichen werden.

Pflanzen, die Teil von Ausgleichsmaßnahmen und/oder Randeingrünungen sind, **müssen** gebietsheimisch (autochthon) sein. Die Herkunftsgebiete werden im Plan korrekt benannt.

Begründung zur Grünordnung

Mit der Ermittlung von Kompensationsbedarf und –umfang besteht Einverständnis.

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Generell stellt sich die Frage nach der Methodik der Erfassungen.

Um die Plausibilität der Daten prüfen zu können, ist es notwendig, dass Erfassungstermine inklusive Witterung und auch das grundsätzliche Vorgehen zu erläutern. Sofern dies den fachlichen Standards entspricht, es gibt keinen Grund zu Annahme das dem nicht so sei, bestehen keine Einwände bezüglich der Ergebnisse der Erfassung.

Feldlerche

Als Fläche für die CEF-Maßnahme für die zwei betroffenen Feldlerchen-Brutpaare ist die Fl. Nr. 654 der Gemarkung Wasserberndorf vorgesehen. Leider entspricht diese Fläche nicht den Ansprüchen der Feldlerche, da die Art die Umgebung von Gehölzen und insbesondere Wald meidet. Es sind daher gem. Schreiben des StMUV vom 22.02.2023 für CEF-Maßnahmen zwingend gewisse Abstände einzuhalten:

„Abstand zu Vertikalstrukturen

o bei Einzelbäumen, Feldhecken: Abstand > 50 m (Einzelbäume, Feldhecken), o bei

Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölze: Abstand > 120 m

o bei geschlossener Gehölzkulisse: > 160 m“

Daher kann die vorgeschlagene Fläche nicht anerkannt werden. Es ist eine andere Fläche für die Verwirklichung der CEF-Maßnahmen notwendig. Gerne steht die untere Naturschutzbehörde zur Abstimmung und ggf. auch Suche einer geeigneten Fläche zur Verfügung.

Artenschutzrecht unterliegt nicht der Abwägung.

Fazit:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung, wobei noch einige Anpassungen an den Unterlagen zielführend erscheinen bzw. Präzisierungen notwendig sind, wie in der Stellungnahme dargelegt.

Die für die Feldlerche vorgesehenen CEF-Maßnahmen sind an dem bisher dafür vorgesehenen Ort leider nicht möglich, es muss eine andere Fläche dafür herangezogen werden.

Zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es weder Anmerkungen noch Einwände.

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, die textliche Festsetzung 5.4 gemäß den Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde zu ergänzen, sodass Einfriedungen sockellos und mit einem Mindestabstand zum Boden von 15 cm zu errichten sind.

Die Pflanzliste enthält sowohl Arten für die öffentlichen als auch die privaten Grünflächen. Enthalten sind neben Baumarten wie Berg- und Spitzahorn auch Obstgehölze.

In der textlichen Festsetzung C.1 wird zur Klarstellung entsprechend in Klammern hinter dem Begriff Laubbaum ergänzt, dass hier sowohl die Bäume als auch die Obstgehölze gemäß Pflanzliste gemeint sind. Für die Obstgehölze ist auf den privaten Grundstücken ausreichend Platz vorhanden. Die Grundstücke auf denen Tiny-Häuser entstehen sollen sind alle 300 m² groß, sodass hier nur 1 Baum gepflanzt werden muss. Dies scheint aus Sicht des Marktes Geiselwind auf jeden Fall umsetzbar.

Das Regenrückhaltebecken wird im Rahmen der Bauarbeiten wieder mit Oberboden abgedeckt. Hier wird der vorab abgeschobene Oberboden wieder eingebracht und entsprechend fachgerecht für die Ansaat vorbereitet, sodass aus Sicht des Marktes Geiselwind nichts gegen die Aussaat von Regiosaatgut spricht.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein Pflanzplan für die öffentlichen Grünflächen erstellt.

Der Mahdzeitpunkt für das mäßig extensiv genutzte Grünland unter C.3.3 wird angepasst. Der Schröpfungsschnitt wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die Straucharten Sambucus racemosa und viburnum opulus werden aus der Pflanzliste entfernt. An der Liste der Bäume und Obstgehölze wird festgehalten, da die Arten sowohl für die privaten als auch die öffentlichen Grünflächen gelten. Die Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen sowie innerhalb der Randeingrünungen werden mit gebietsheimischen Pflanzen durchgeführt.

Die Erfassungstermine sowie die Witterungsbedingungen der artenschutzrechtlichen Erhebungen werden entsprechend ergänzt. Die Ausgleichsfläche für die Feldlerche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde neu festgelegt.

Bodenschutz:

Zum Bebauungsplan wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Altlasten

Bei den in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Flurnummern 253 und 256 ist keine Altlast bekannt.

Es wird um Beachtung gebeten, dass im Altlastenkataster nur die der Kreisverwaltungsbehörde bekannten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst sind. Mit dieser Auskunft kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgefunden werden.

Vorsorgender Bodenschutz:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind lt. Umweltbericht unter Punkt 3.2.2 i. V. m. Punkt 5 beschrieben und werden mit „mittlerer Beeinträchtigung“ bewertet.

Zu Fachfragen des Bodenschutzes wird sich ggf. das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme äußern.

Allgemeine Hinweise Bodenschutz:

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in

Kraft getreten ist und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind. Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV).

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise zum Bodenschutz werden entsprechend beachtet. Der Hinweis F.9 wird an die geänderte Rechtslage angepasst. Der Verweis erfolgt hier statt bisher auf § 12 BBodSchV auf § 6 - 8 BBodSchV.

e. Fachaufsicht und Fachberatung für Kindertageseinrichtungen:

Zur geplanten Aufstellung nimmt die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen wie folgt Stellung:

Der Markt Geiselwind beabsichtigt die Ausweisung von Wohnflächen. Insgesamt sind mehrere Bauplätze im niedrigen zweistelligen Bereich zur Schaffung zusätzlichen Raums für Wohnhäuser geplant. Der entstehende Wohnraum kann auch der Ansiedlung junger Familien mit Kindern dienen. Dass die Ansiedlung junger Familien geplant ist geht auch aus den vorliegenden Unterlagen hervor, auf welche wir Bezug nehmen.

Eine aktuelle Bedarfsplanung des Marktes Geiselwind i. S. d. Art. 7 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) liegt uns vor. Die Schaffung des zusätzlichen Wohnraums im Zuge der Aufstellung des BPlans hat Auswirkungen auf die Bedarfslage. Diese Auswirkungen sind in einer folgenden Überarbeitung der Bedarfsplanung unbedingt einzubeziehen. Ziel muss hier sein den Eltern gerade im Hinblick auf den Anspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Kindertageseinrichtung nach § 24 Aches Buch Sozialgesetzbuch (SGB VIII) entsprechende Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung stellen zu können. Dies stellt derzeit in der Marktgemeinde Geiselwind keine Problemlage dar. Im Vorgriff auf den Ganztagsförderanspruch ab dem Schuljahr 2026/2027 weisen wir allerdings auch auf die zu erwartenden Betreuungsplätze für Schulkinder hin, die rechtzeitig zur Verfügung gestellt sein müssen. Dies gilt es bei der Schulkinderbedarfsplanung unbedingt zu berücksichtigen.

Von Seiten der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen werden gegen die vorgenannten Planungen des Marktes Geiselwind keine Einwände erhoben. Wir bitten nach Aktualisierung der Bedarfsplanung um Übersendung.

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, die angepasste Bedarfsplanung nach Fertigstellung an das Landratsamt zu senden.

f. Bauordnung – SG 61:

Es wird folgendes angemerkt:

Zur Festsetzung:

- Nr. 1.: Der vollständige Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO stellen baurechtlich und faktisch ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO dar. Die Schutzansprüche (z. B. Lärm) steigen dadurch. Zusätzlich sind keine (nicht störenden) Gewerbebetriebe zulässig (z. B. Büronutzung, Ferienwohnung, Werbetafel etc.). Im ländlichen Raum ist es zu empfehlen ein allgemeines Wohngebiet inkl. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festzusetzen. Der Ausschluss einzelner Nutzungsarten (z. B. Tankstellen) ist aus Sicht des LRA nicht zu beanstanden.
- Nr. 3.3.2: Die bayer. Garagen- und Stellplatzverordnung sieht einen Stauraum von 3 m vor (vgl. § 2 Abs. 1 GaStellV). Die Festsetzung Nr. 3.3.2 würde dann höherrangigem Recht widersprechen. Dies könnte beim Vollzug der Festsetzung zu rechtlichen Schwierigkeiten führen.
- Nr. 4.3. In Bezug auf die Stellplatzfestsetzung wird auf die Neuerung des Art. 81 Abs. 1

Nr. 4 BayBO n. F. hingewiesen. Demnach regelt das staatliche Recht (= Garagen- und Stellplatzverordnung) die Obergrenze der nachzuweisenden Stellplätze.

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, die Festsetzung B.4.3 aus dem Bebauungsplan zu streichen. Bei Festsetzung B 3.2 wird der zweite Satz gestrichen, sodass Vorgaben zum Stauraum vor Garagen und Carports entfällt und die Regelungen der GaStellV gelten.

Der Empfehlung, lediglich Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet auszuschließen und die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe) zu erlauben, wird nachgekommen.

g. ÖPNV:

Seitens des ÖPNV bestehen gegen die im Betreff genannten Bauleitplanverfahren des Marktes Geiselwind keine Einwände.

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

h. Kreisstraßenverwaltung:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße KT 49. Daher dürfen bauliche Anlagen an der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden (siehe Art 23 BayStrWG).

Die Anbauverbotszone wird gemäß dem Vorentwurf zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sandhöhe“, Bearbeiter: Auktor Ingenieure GmbH vom 06.07.2024 eingehalten.

Bei Neuanpflanzungen entlang der Kreisstraße sind die Abstände gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. D.h. die Abstände sind so ausreichend zu wählen, dass keine Schutzplanken erforderlich werden.

Das Wohngebiet soll direkt an die KT49 angeschlossen werden. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben liegt der Anschluss außerhalb der Ortschaft und es sind 100 km/h erlaubt. Die erforderlichen Sichtweiten sind dementsprechend nach RAL nachzuweisen. Ebenso ist nachzuweisen, dass die bereits vorhandenen Einmündungen/ Zufahrten von der geplanten nicht eingeschränkt/ behindert werden.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h wäre zu prüfen. Die Verkehrsbehörde kann zur Unterstützung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 45 Abs. 1b Nr. 5 StVO die Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h anordnen. Dementsprechend ist der Verkehrsbehörde durch den Markt ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Die geplante verkehrliche Anbindung an die KT 49 ist als neue Kreuzung bzw. Einmündung zu behandeln. Für den Bau der Anbindung ist vorab eine Vereinbarung zwischen dem Markt und dem Landkreis Kitzingen abzuschließen. Dabei ist zugleich die Aufteilung der Kosten zu regeln — der Markt hat als Straßenbaulastträger für die neu hinzukommende Straße alle Kosten für den Neubau der Einmündung zu tragen (Art. 31 und 32 BayStrWG). Zu diesen gehören auch die Kosten, der Änderungen, die durch die Maßnahme an der KT 49 notwendig sind.

Der Markt kommt gemäß Planungsfortschritt auf den Landkreis Kitzingen zu und stellt den aktuellen Lageplan als PDF zur Verfügung. Aus dem Lageplan müssen alle geplanten baulichen Anlagen im Bereich entlang der KT 49 ersichtlich sein, wie z.B. auch ggf. geplante Bushaltestellen, Gehwege, Borde, Entwässerungseinrichtungen etc.

Der Landkreis erstellt auf dieser Grundlage die Vereinbarung. Ohne Vereinbarung kann die Einmündung nicht gebaut werden, der Landkreis ist entsprechend rechtzeitig einzubinden.

Es ist zu beachten, dass auf Landkreisgrund bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Landkreises vorgenommen, werden dürfen. Dabei sind die Straßenabmessungen unverändert beizubehalten. Veränderungen an den bestehenden Fahrbahnbreiten werden nicht zugelassen. Die Straßenentwässerung darf ebenfalls nicht verändert werden bzw. ist mit den erforderlichen Nachweisen funktionsfähig wieder herzustellen.

Die vorstehenden Forderungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Ansonsten bestehen keine Einwände.

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h zwischen den beiden Ortsteilen Holz- und Wasserberndorf anzuvisieren. Nur so ist eine Bepflanzung mit Bäumen entlang der KT 49 ohne Schutzeinrichtungen möglich. Andernfalls müssten die angrenzenden privaten Grundstücke verkleinert werden. Zudem ist in dem betreffenden Bereich aufgrund der geringen Entfernung der beiden Ortsteile zueinander die Erreichung der aktuellen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h kaum möglich.

Für den Bau der Anbindung des Wohngebietes an die KT 49 wird vorab eine Vereinbarung zwischen dem Markt und dem Landkreis Kitzingen abgeschlossen. Der Landkreis wird rechtzeitig in die Planungen für die neue Einmündung einbezogen.

i. Kommunale Abfallwirtschaft:

Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014, ist zu beachten. Insbesondere sind,
2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Die Behältnisse sind am Abholtag vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.
3. Ist eine öffentliche Abfallentsorgung gem. o.g. Satzung im Planungsgebiet erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Bereitstellungsorte der Abfallsammelbehälter durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.
4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.
5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von

dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RAS 06).

6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.
7. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.
8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:
Wendekreis / Wendeschleife
 - Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge
 - Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife
 - Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge
 - Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m
 - Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, die oben genannten Anmerkungen und Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Die Grundstücke können alle über die geplanten Verkehrswege angefahren werden. Die Breite der Straßen sowie die Ausrundungsradien sind bereits entsprechend dimensioniert. Wendeanlagen sind bei der derzeit vorgesehenen Verkehrsführung nicht erforderlich.

F. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 13.01.2025

vielen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TKInfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorhandenen Telekommunikationslinien befinden sich überwiegend in oder direkt angrenzend an Verkehrsflächen und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Telekommunikationslinien entlang der Kreisstraße 49 werden im Rahmen der öffentlichen Baumaßnahmen berücksichtigt. Die geplanten Baumpflanzungen haben einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Telekommunikationslinien. Die Anbindung der neuen Grundstücke an die bestehenden Telekommunikationslinien wird durch die Deutsche Telekom Technik GmbH selbst geplant und umgesetzt, sodass es hier nicht zu Problemen kommen sollte. Vor Baubeginn wird ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin mit den Versorgungsträgern durchgeführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden entsprechende Leitungszonen in den öffentlichen Erschließungsstraßen vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind bereits entsprechende Verweise auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ aufgenommen. Unter Punkt 6.2.4 der Begründung wird ein Hinweis auf die Sicherung des Bestandes sowie des Betriebes vorhandener Telekommunikationslinien aufgenommen.

G. Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Würzburg vom 10.01.2025

Mit der vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte der Markt Geiselwind Wohnbauflächen und Dorfgebietsflächen im Umfang von 6,1 ha ausweisen. Innerhalb der Wohnbauflächen erfolgt die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ (3,9 ha) zur Entwicklung von 40 Baugrundstücken.

Der Regionale Planungsverband Würzburg (RP2) nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die im Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzten Ziele und Grundsätze.

Diese Ziele und Grundsätze sind zu beachten und zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen dieses Raumordnungsplanes anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1.1 und 3.2 LEP, den Zielen B II 1.1 und B II 2.1 RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und bedarfsorientiert bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind auszuschöpfen und die Wiedernutzbarmachung von Flächen ist zu fokussieren. Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die Siedlungsentwicklung ist daher auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Der Bedarfsnachweis ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in die Begründung einzuarbeiten. So ist auch für die MD-Flächen der Bedarfsnachweis zu erstellen und den Verfahrensunterlagen beizufügen.

Demographischer Wandel und Wohnformen

Gemäß dem Demographie-Spiegel des Statistischen Landesamtes wird eine stabile Bevölkerungsentwicklung für den Markt Geiselwind vorausberechnet. Laut Begründungsunterlagen deckt sich die Prognose nicht mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung des Marktes Geiselwind. Hier ist ein Zuwachs von 6,5 % in den Jahren 2019 ggü. 2009 festzustellen.

Daher wird eine Annahme eines Bevölkerungszuwachses vom 154 Einwohnenden bis 2035 der Planung zu Grunde gelegt. Die Schaffung von Wohnraum für 108 Personen ist mit der vorliegenden Planung explizit vorgesehen.

Aufgrund der kontinuierlich positiven Bevölkerungsentwicklung sowie auch der in der Begründung dargestellten günstigen Arbeitsplatzentwicklung kann aus hiesiger Sicht ein gewisser Bedarf an neuen Wohnbauflächen anerkannt werden.

Jedoch ist ein klarer Trend der Alterung für Geiselwind abzusehen: Lag der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 1987 noch bei rund 13%, liegt er im Jahr 2021 bereits bei rund 17%

(https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2022/09675127.pdf)

Aus dem o.g. Demographie-Spiegel geht hervor, dass sich der Anteil dieser Altersgruppe bis zum Jahr 2033 um etwa 42% weiter erhöhen wird. Das erfordert aus regionalplanerischer Sicht ein Umdenken bei der Auswahl der Wohnformen.

Die Wohnbedarfe von jungen Singles oder Auszubildenden, die sich (noch) kein großes Baugrundstück oder eine eigene Immobilie leisten können, dürfen jedoch nicht vernachlässigt werden. Gemäß Grundsatz 1.2.2 LEP soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen, insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Außerdem soll laut Grundsatz 1.2.2 Abs. 3 LEP bei der Ausweisung von Bauland auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen hingewirkt werden.

Laut S. 15 der Begründung werden im Hinblick auf junge Paare und die ältere Personen 8 kleinere Grundstücke vorgesehen. Dies erscheint aus hiesiger Sicht nicht ausreichend. Die ausschließliche Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern mit max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird nicht begrüßt. Wir erachten weitere verbindliche Festsetzungen bzw. eine

Anpassung der Planung als erforderlich, um den neuen Wohnungsbestand vielfältiger zu gestalten und so an aktuelle Wohnbedarfe anzupassen.

Bestehende Flächenpotenziale

Der Bedarfsbegründung fehlen grundsätzlich quantitative Angaben zur Anzahl der Baulücken und Leerstände in allen Ortsteilen. Diese sind gemäß der Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis notwendig.

Laut Seite 10 der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass die schon im FNP dargestellten Flächen, für die noch kein Bebauungsplan bzw. Baurecht besteht auf Ihre Eignung für die angedachte wohnbauliche Nutzung betrachtet wurden. Ausreichend Potenziale wurden nicht gefunden. In diesem Zusammenhang wird eine Rücknahme dieser nicht nutzbaren Flächen aus dem FNP angeregt.

Abgestimmte Mobilitäts- und Siedlungsentwicklung

Laut Begründung zum Flächennutzungsplan sind die geplanten Wohnstandorte für den Fuß- und Radverkehr geeignet an den Gewerbestandort Inno-Park angebunden. Gemäß Grundsatz 3.1.2 LEP soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen. Demnach sollte auch eine geeignete ÖPNV-Anbindung in der Planung frühzeitig mitgedacht werden.

Vermeidung von Zersiedelung und Freiraumentwicklung

Für die vorliegende Planung ist festzuhalten, dass Zersiedelung im Sinne von bandartigen Siedlungsstrukturen und dem Zusammenwachsen von Ortsteilen zu vermeiden sind (Vgl. Z 3.3 LEP, G B II 2.1 RP2, vgl. Begründung zu G B II 3.3 RP2). Es soll auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Flächen und Landschaftsräume [...] in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (Vgl. G 3.1.3 LEP) und Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (Vgl. G 7.1.1 LEP)

Die Planung des Marktes Geiselwind dagegen führt zu einer enormen Vergrößerung der zusammenhängenden Siedlungsfläche und einer erheblichen Beeinträchtigung bzw. Störung des Landschaftsbildes. Aus regionalplanerischer Sicht sollte eine klare Trennung von Ortsteilen erfolgen.

Wenngleich dem Markt Geiselwind als Gewerbestandort i.V.m. mit dem dargestellten Bedarfsnachweis wie zuvor dargestellt eine gewisse Entwicklung zugestanden werden kann, wird die Planung auf Grund des Zusammenwachsens der Ortsteile kritisch erachtet.

Im Ergebnis entsprechen die im Betreff genannten Bauleitplanvorentwürfe aus regionalplanerischer Sicht dann den vorgenannten Festlegungen und Vorgaben, wenn:

- eine Berücksichtigung weiterer Wohnformen erfolgt, sodass die Planung den Wohnbedarfen
- verschiedener Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt,
- die Bedarfsbegründung gemäß der genannten Auslegungshilfe für die MD-Flächen ergänzt und
- für die WA-Flächen weiter nachvollziehbar ausgearbeitet wird,
- eine wahrnehmbare Trennung der beiden Ortsteile erfolgt.

Beschluss:

13 : 02

Der Markt Geiselwind nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die genannten Ziele und Grundsätze des LEP zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung beachtet werden und eine bedarfs- und zukunftsorientierte, auf die örtlichen Bedürfnisse abgestimmte Flächenüberplanung erfolgt.

Die Flächenausweisung wurde entsprechend den Bedarfen vorgenommen. Die Erweiterung der Dorfgebietsfläche Holzberndorf ist für zukünftige Ansiedlungen von anfragenden Handwerksbetrieben sowie für landwirtschaftliche Erweiterungen zur Errichtung von Lagerhallen dringend erforderlich. Auch sind Flächen für die Sicherung der Wärmeversorgung (z. B. durch Hackschnitzelheizungen etc.) der angrenzenden

Wohnbauflächen erforderlich, welche die Wärmeplanung der Kommune wesentlich erleichtern.

Die Flächenausweisung für weiteren Wohnflächenbedarf wurde ausführlich ermittelt und umfangreich und detailliert erläutert. Zusätzlich wurde eine schriftliche Bedarfsabfrage bei allen Eigentümern von im Umfeld des Planungsgebietes liegenden freien Baugrundstücken durchgeführt. Alle Baugrundeigentümer benötigen die freien Bauflächen für den eigenen Bedarf. Eine Veräußerung an den Markt Geiselwind für eine schnelle zur Verfügungstellung von Wohnraum wurde in allen Fällen ausgeschlossen.

Die Ausführungen im Bedarfsnachweis werden um die Ergebnisse dieser Umfrage sowie Angaben zur Anzahl der Baulücken sowie Leerständen in den Ortsteilen ergänzt.

Die Größe der geplanten Baugrundstücke orientiert sich am bestehenden Bedarf. Aufgrund der günstigen Grundstückspreise werden im Gemeindegebiet nach wie vor überwiegend größere Grundstücke nachgefragt, auch im Hinblick auf die gestiegenen Bedürfnisse auf Selbstversorgung. Nichtsdestotrotz möchte der Markt Geiselwind entsprechend dem Zeitgeist kleine Grundstücke für Tiny-Häuser anbieten.

Der Markt Geiselwind setzt zudem die Anregung zur Streichung der Begrenzung von 2 WE um. So können auch Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlich großen Wohneinheiten entstehen. Darüber hinaus wird die Planung nochmals dahingehend überprüft, ob noch mehr kleine Grundstücke in die Planung integriert werden können. Somit wird ein Angebot für alle Generationen und Anforderungen von Bauwerbern geschaffen.

Die 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 Erläuterungen in den Unterlagen entsprechend angepasst werden. Eine mögliche Bushaltestelle an der KT 49 ist bereits im vorliegenden Bebauungsplan – Vorentwurf dargestellt, sodass die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt ist.

Ein Radweg zwischen Wasserberndorf und Geiselwind existiert bereits. Dieser ist in einem Teilbereich noch nicht asphaltiert, was gemäß Plänen des Marktes Geiselwind erfolgen soll. Hier wird zudem eine Anbindung Richtung Norden zum Inno-Park geschaffen.

Der Markt Geiselwind liegt innerhalb des Naturparks Steigerwald, sodass eine Entwicklung in den Gemeindeteilen Holzberndorf nur in westlicher und Wasserberndorf nur in nördlicher Richtung möglich ist. Fährt man die Ortsverbindungsstraße von Wasserberndorf nach Holzberndorf, ist die Ortsbebauung von Wasserberndorf zur Kreisstraße hin sehr stark durch Bäume abgeschirmt und als solche kaum wahrnehmbar. Diese Eingrünung soll entlang des Wohngebietes fortgeführt werden. In östlicher Richtung ist das neue Wohngebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen kaum einsehbar. Lediglich vom benachbarten Feld östlich der Kreisstraße kann man das zukünftige Baugebiet sehen. Danach wird die Bebauung durch bestehende Waldflächen und Uferbepflanzungen abgeschirmt. Auch in westlicher Richtung sind keine Straßen oder Baugebiete vorhanden, von denen man den neuen Ortsrand von Wasser- und Holzberndorf einsehen kann. Und auch hier ist eine optische Eingrünung des neuen Baugebietes vorgesehen.

Der südliche Ortsrand von Holzberndorf ist bereits sehr aufgelockert. Um eine ausreichende optische Trennung der beiden Ortsteile zu schaffen, sind öffentliche Grünflächen am nordöstlichen Rand des Baugebietes vorgesehen. Somit kommt es aus Sicht des Marktes Geiselwind nicht zu einem Zusammenwachsen der beiden Ortsteile.

Aufgrund der Lage Geiselwinds im Naturpark Steigerwald und der damit einhergehenden begrenzten Entwicklungsmöglichkeit greift aus Sicht des Marktes Geiselwind zudem die Ausnahme unter Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogrammes, bei der von der Forderung nach einer räumlichen Trennung zweier Ortsteile abgewichen werden kann.

Erhaltenswerte Grünzüge, die den ausdrücklichen Wunsch der Regionalplanung zur nachhaltigen Trennung der beiden Ortsteile Geiselwinds signalisieren würden, oder Trenngrün sind nicht im Regionalplan dargestellt und werden somit auch nicht überplant. Aufgrund der ländlich geprägten Lage und der geringen Größe der beiden Ortsteile Geiselwinds steht den bisherigen Bewohnern Holz- und Wasserberndorfs und den zukünftigen Bewohnern des geplanten Baugebietes ausreichend Erholungsraum in geringer Entfernung zur Verfügung. Eine bandartige Siedlungsentwicklung wird ebenfalls nicht gesehen. Das geplante Gebiet gliedert sich an bestehende bauliche Strukturen im Süden an. In nördlicher Richtung von Holzberndorf ist die zukünftige Entwicklung durch den Naturpark Steigerwald begrenzt. Gleiches gilt für die südlich von Wasserberndorf gelegenen Flächen.

H. Stellungnahme vom Bayerischen Bauernverband vom 16.01.2025

Die Bauleitplanung hat grundsätzlich das Ziel. In diesem Zusammenhang ist es begrüßenswert, dass durch die Schaffung neuen Wohnraums der ländliche Raum gestärkt werden soll. Dennoch muss darauf geachtet werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung als ein integraler Bestandteil dieses Raumes nicht unangemessen eingeschränkt wird. Die Belange der Landwirtschaft müssen daher zwingend in der Planung berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen, die für viele landwirtschaftliche Betriebe in der Region eine wichtige Bewirtschaftungsgrundlage darstellen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme dieser Flächen möglichst sparsam zu erfolgen hat. Eine Bauplatzgröße von 500 m² hat sich in anderen Gemeinden als ausreichend erwiesen und sollte auch hier zugrunde gelegt werden.

Besondere Aufmerksamkeit erfordert die Nähe zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben. In diesem Zusammenhang möchten wir insbesondere auf den in der Nähe befindlichen Pferdestall hinweisen, von dem Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen.

Diese Emissionen sind gerade in ländlichen Gebieten unvermeidlich und müssen von den zukünftigen Bewohnern der geplanten Baugebiete in jedem Fall hingenommen werden, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Es sollte darüber hinaus geprüft werden, inwieweit durch die neuen Bauvorhaben die Existenz und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes beeinträchtigt wird. Zudem kann auch von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen, die ebenfalls hinzunehmen sind.

Ein weiterer Punkt betrifft die Überplanung des landwirtschaftlich genutzten Weges mit der Fl. Nr. 258 in der GmkG. Holzberndorf. Hier sollte überprüft werden, inwieweit landwirtschaftliche Betriebe in der Region gegebenenfalls längere Umwege in Kauf nehmen müssen. Es ist sicherzustellen, dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht unnötig erschwert wird.

Des Weiteren erfolgt die Drainagen-Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es muss gewährleistet bleiben, dass diese Entwässerung weiterhin reibungslos funktionieren kann. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Regelungen mit den betroffenen Landwirten vor Ort zu treffen, um eine langfristige Lösung zu sichern.

Ein weiteres Anliegen betrifft die Größe landwirtschaftlicher Maschinen, die in den letzten Jahren deutlich angestiegen ist. Es ist daher erforderlich, dass alle Eingrünungsmaßnahmen mindestens einen Abstand von 2,5 m zu den Weg- und Feldgrenzen einhalten, um eine ungehinderte Nutzung landwirtschaftlicher Maschinen zu ermöglichen.

Bezüglich der CEF-Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche wird eine externe Fläche herangezogen. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Fläche mit der Flurnummer 654 in der Gemarkung Wasserberndorf von zwei landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Wir bitten sicherzustellen, dass auch hier sämtliche Eingrünungsmaßnahmen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Weg- und Feldgrenzen einhalten.

Wir bitten darum, die oben genannten Bedenken und Anmerkungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen, um sowohl die Schaffung von Wohnraum als auch die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe ausgewogen zu berücksichtigen.

Beschluss:

14 : 01

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Aufgrund der Lage Geiselwinds im ländlichen Raum und der aktuellen Bedarfslage wird weitestgehend an der Größe der vorgesehenen Grundstücke festgehalten. Es werden jedoch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser eingeplant, um noch mehr flächensparende Wohnformen vorzuhalten. Zudem wird die Planung nochmals überarbeitet, um die Zahl kleinerer Bauplätze zu erhöhen. Auf landwirtschaftliche Emissionen sowohl aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als auch von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sowie dessen Duldung wird in den Hinweisen des Bebauungsplans ausdrücklich hingewiesen. Somit werden die zukünftigen Bauwerber bzgl. dieser Thematik entsprechend sensibilisiert. Die Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe werden nicht weiter eingeschränkt, da bereits näher gelegene Wohnnutzungen vorhanden sind. Zudem ist nördlich des geplanten Wohngebietes im Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet vorgesehen, sodass die Entwicklungsmöglichkeiten verbessert werden.

Der landwirtschaftliche genutzte Weg auf Flst. 258 wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Die Drainagen-Entwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Aufgrund der geringen Breite der Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes wird es nicht überall möglich sein, mit Pflanzungen 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Bei den geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird jedoch der Grenzabstand nach Art. 47 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) eingehalten. Zudem sind lediglich Strauchpflanzungen und keine Baumpflanzungen vorgesehen.

Aufgrund der Breite der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Wege von 4 m wird unter Einhaltung entsprechender gesetzlich geregelter Grenzabstände aus Sicht des Marktes Geiselwind ein problemloses Befahren der Wege mit landwirtschaftlichen Maschinen sichergestellt.

Die Ausgleichsfläche für die Feldlerche wird derzeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst. Unabhängig von der Flächenwahl sind auf den Ausgleichsflächen Blüh- und Ackerbrachestreifen vorgesehen, sodass es zu keiner Pflanzung von Bäumen und Sträuchern kommt. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

I. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 20.01.2025

Mit Schreiben vom 05.12.2024 bitten Sie um Stellungnahme vom WWA Aschaffenburg zum Bebauungsplan „Sandhöhe“ des Marktes Geiselwind. Dieser Stellungnahme liegen die Unterlagen mit dem Stand 08.07.2024 zugrunde.

Im Folgenden nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Grund- und Trinkwasserschutz

Der Planungsumgriff liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind als allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere zu beachten: Vermeiden von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts.

2. Abwasser und Gewässerschutz

2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll gemäß Planung über den öffentlichen Kanal zur Kläranlage Geiselwind abgeleitet werden. Damit ist eine Reinigung des Schmutzwassers aus dem Baugebiet entsprechend dem Stand der Technik sichergestellt. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erlaubnis zur Einleitung von Abwasser aus der Kläranlage Geiselwind bis zum 31.12.2026 befristet ist. Erweiterungen im Einzugsgebiet der Kläranlage sind bei der Überrechnung, die im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens notwendig wird, zu berücksichtigen.

2.2 Niederschlagswasser

Gemäß Planung soll das Wohnbaugebiet im Trennsystem erschlossen werden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich auf den privaten Grundstücken zurückgehalten, genutzt oder versickert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll einem zentralen Regenrückhaltesystem im Nordosten des Baugebietes zugeführt werden. Von dort soll eine Ableitung zum nächsten Vorfluter (=Schweißbach) erfolgen. Die Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung entspricht somit grundsätzlich den wasserwirtschaftlichen Anforderungen (vgl. § 55 Abs. 2 WHG). Für die Einleitung aus dem öffentlichen Rückhaltesystem in den Schweißbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Kitzingen mit Unterlagen gemäß der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) zu beantragen.

Der qualitative Nachweis für die Einleitung in den Schweißbach hat gemäß DWA-A 102-2 zu erfolgen. Der quantitative Nachweis (Ermittlung des zulässigen Drosselabflusses) erfolgt nach DWA-M 153. Für die Bemessung des Rückhalteriums ist das DWA-A 117 heranzuziehen. Grundsätzlich sind für die Berechnungen aktuelle Starkregendaten (KOSTRA-DWD-2020) in Ansatz zu bringen. Für eine Vorabstimmung der wasserwirtschaftlichen Grundlagen stehen wir bei Bedarf gerne zur Verfügung.

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Planbereich sind uns weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Kitzingen und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis, unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte.

Beschluss:

15 : 00

Der Marktgemeinderat Geiselwind nimmt zur Kenntnis, dass das geplante Wohngebiet außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten liegt und somit lediglich die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 (1) WHG zu beachten sind.

Bei der Erneuerung der Erlaubnis zur Einleitung von Abwasser aus der Kläranlage Geiselwind oder sonstigen Maßnahmen zur Schmutzwasserableitung und -reinigung wird das geplante Wohngebiet berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung Einverständnis besteht. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schweißbach wird beantragt. Die entsprechenden Arbeits- und Merkblätter der DWA werden beachtet.

Es wird außerdem zur Kenntnis genommen, dass dem Wasserwirtschaftsamt innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten bekannt sind. Sollten dennoch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, werden diese durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG untersucht, bewertet und ggf. saniert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen:

5.2 Annahme und Auslegungsbeschluss:

Beschluss:

13 : 02

Der Marktgemeinderat stellt fest, dass die vorgebrachten Anregungen wie zuvor beschlossen in den Bebauungsplan „Sandhöhe“ aufgenommen werden. Der Bebauungsplanvorentwurf „Sandhöhe“ mit Begründung, Begründung zur Grünordnung, Umweltbericht und speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 08.07.2024 wird gemäß Marktgemeinderatsbeschluss vom 10.02.2025 geändert und erhält das Datum 10.02.2025. Der Bebauungsplanentwurf „Sandhöhe“ und die dazugehörigen Textteile werden in geänderter Form vom Marktgemeinderat angenommen und vor den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB um ein Schalltechnisches Gutachten ergänzt.

Der Bebauungsplanentwurf „Sandhöhe“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die auszulegenden Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB des Bebauungsplanes sind gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich im gleichen Zeitraum im Internet für jedermann zur Verfügung zu stellen.

Die Bekanntmachung sowie die Durchführung der Beteiligung erfolgen durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH aus Würzburg.

Geiselwind, 11.02.2025

(S)



Nickel
1. Bürgermeister