

Markt: Geiselwind  
Gemarkung: Gräfenneuses  
Kreis: Kitzingen

15.12.2025



## 20. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Geiselwind

Entwurf

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



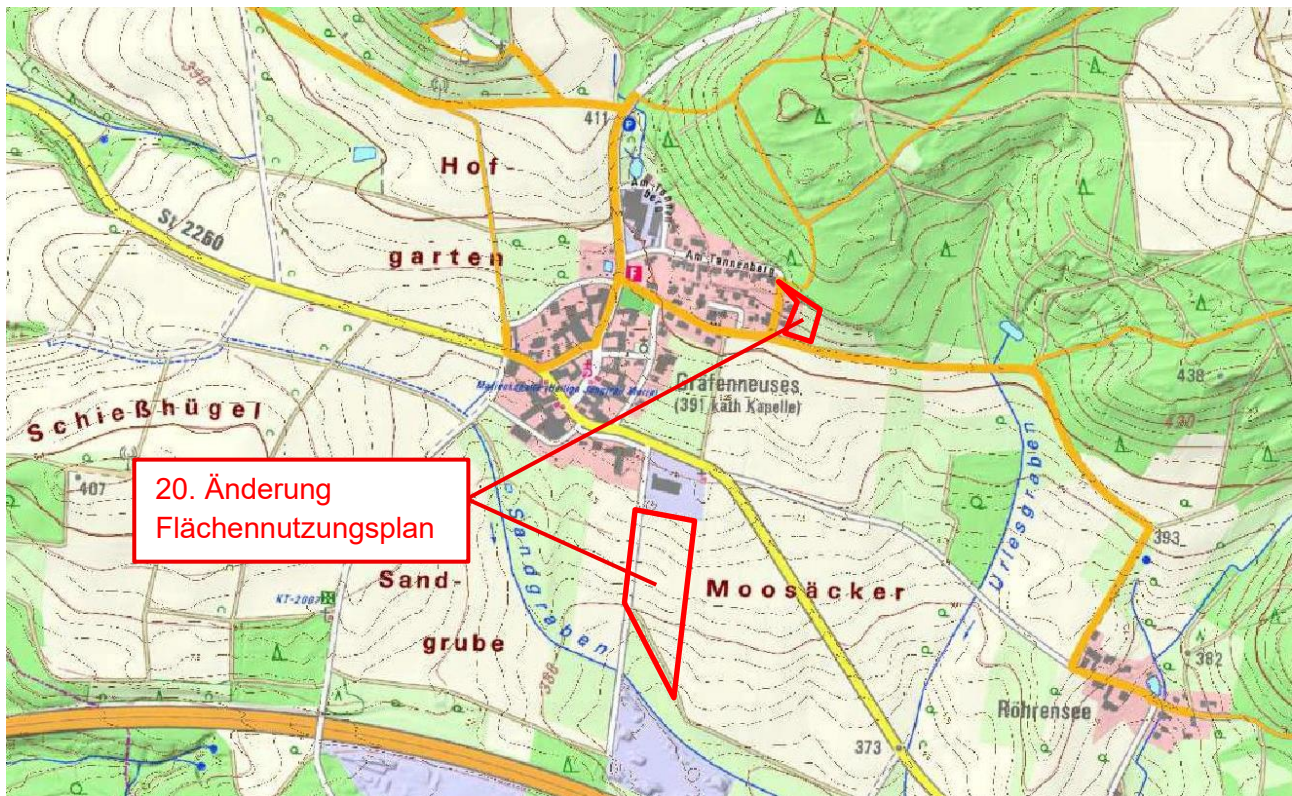
Geis21-0004

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis .....	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen .....	7
3.	Lage im Raum .....	10
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	10
3.1.1	Landesplanung .....	10
3.1.2	Regionalplan .....	14
3.2	Flächennutzungsplan .....	20
4.	Planungsalternativen .....	20
5.	Städtebau und Planungskonzept .....	22
5.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen .....	22
5.2	Abwasserbeseitigung .....	22
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 .....	23
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen .....	24
7.	Artenschutz und Grünordnung .....	24
8.	Umweltbericht .....	25
9.	Denkmalschutz .....	25
10.	Schallschutz .....	25
11.	Verfahren .....	26

Anlage 1      Umweltbericht

## Übersichtskarte:



**Abbildung 1:** Übersichtskarte, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, BayernAtlas Plus, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 15.12.2025

## 1. Planungserfordernis

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen gemäß § 8 BauNVO im südlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Gräfenneuses“ sowie der Darstellung von zusätzlichen allgemeinen Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO im nordöstlichen Bereich des Gemeindeteiles Gräfenneuses plant der Markt Geiselwind eine geordnete Entwicklung dieser schon an bebaute Flächen angrenzende Bereiche, um den Bedarf an diesen Bauflächen in der Gemarkung Gräfenneuses zu decken.

Die im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ überplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird als solche genutzt. Im Bayern Atlas wird für den Planungsbereich Ackerflächennutzung angegeben.

Die im Verfahren einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung vorgesehene Wohnbauflächen-nutzung in Anbindung an die nordöstliche Ortslage von Gräfenneuses ist im wirksamen Flächen-nutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Die tatsächliche Nutzung dieser Fläche entspricht einer landwirtschaftlichen Wiesennutzung. Im BayernAtlas wird hier ebenfalls die Bezeichnung „landwirtschaftliche Fläche mit Grünland“ angegeben.

Eine Änderung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher für beide Bereiche notwendig. Die geplante Gesamtgröße der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen beträgt ca. 2,09 ha. Die der Wohnbaufläche ca. 0,42 ha.

Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ und die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung der Wohnbauflächennutzung in Anbindung an die nordöstliche Ortslage von Gräfenneuses gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die im zeitversetzten Parallelverfahren durchgeführt werden, planungsrechtlich vorbereitet. Durch die zeitlich vorgezogene Bearbeitung der Flächennutzungsplanänderung ist von einer Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes vor den jeweiligen Satzungsbeschlüssen auszugehen. Somit wird eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

#### Bedarf und Allgemeines:

Aufgrund der zu geringen Größe bzw. Verfügbarkeit der noch zur Verfügung stehenden Bauflächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes von Gräfenneuses wird die Möglichkeit einer potenziellen Erweiterung im Bereich der landwirtschaftlichen Strukturen im Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung geschaffen. Die Eigentümer dieser Fläche beabsichtigen, in Abstimmung mit dem Markt Geiselwind, die Erweiterung ihrer bestehenden Gewerbegebietsstrukturen im Bereich dieser bereits vom Gewerbegebietscharakter geprägten, und von zwei Seiten durch einschlägige Nutzungsstrukturen bereits umschlossene Fläche zu verwirklichen. Die Eigentümer sind seit vielen Jahren ortsansässig und im gemeinschaftlichen Leben des Ortsteiles und des Marktes tief verwurzelt. Das Unternehmen stellt gleichzeitig einen für den Markt Geiselwind wesentlichen Arbeitgeber dar, sodass auch von Seiten des Marktes eine Entwicklung und Erweiterung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung ist.

Der südlich des Gewerbegebietsbestandes liegende Bereich der Flurstücksnummer 96, soll daher im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt werden. Dies gilt gleichermaßen für die Eigentümer der Grünlandfläche im Nordosten der Ortslage von Gräfenneuses, auf der im Rahmen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ein Baufeld für zwei Bauplätze in direkter Anbindung an die nordöstliche Wohnbebauung von Gräfenneuses errichtet werden soll. 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 bereits ortsansässigen Familien sich mit ihren Bedürfnissen vor Ort anpassen und müssen nicht den örtlichen Raum verlassen, um ihrer veränderten familiären und betrieblichen Situation gerecht werden zu können. Dies stärkt hier insbesondere den Ortsteil Gräfenneuses.

Hierzu ist es nötig eine Fläche am nordöstlichen Randbereich von Gräfenneuses mit einer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohnbaugebiet gemäß § 4 BauNVO darzustellen, um die erforderliche Einbeziehung der Flächen im Rahmen der Erweiterung der bestehenden Ortsabrundungssatzung, zu ermöglichen. Diese geplanten zwei Änderungen von landwirtschaftlicher Fläche in Wohngebietsfläche bzw. Gewerbegebietsfläche sind für die Marktgemeinde von Bedeutung, da die Kommune 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.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine moderate Anpassung des Entwicklungsbedürfnisses an den Bestand dar. Der konkrete Bedarf der Schaffung zweier weiterer Wohngebäude innerhalb eines Baufeldes im Bereich des nordöstlichen Ortseinganges sowie der Gewerbegebietserweiterung von Gräfenneuses, wird durch die unmittelbare Bebauung bzw. entsprechende gewerbliche Nutzung durch die Eigentümer innerhalb des jeweiligen Änderungsbereiches nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung und Rechtskraft der anzupassenden Ortsabrundungssatzung bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ erfolgen.



Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, die 1. Änderung des Gewerbegebietes sowie die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erfolgen im zeitversetzten Parallelverfahren. Die Entwurfsplanungen der beiden verbindlichen Bauleitpläne haben bereits die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen.

Die Marktgemeinde ist in den letzten Jahrzehnten sehr sparsam mit der Ausweisung von Baufläche in der Gemarkung Gräfenneuses gewesen, sodass hier zwischenzeitlich ein entsprechender Bedarfsdruck vorliegt.

## **Bedarfsnachweis:**

### Strukturdaten

Die Bevölkerung Geiselwinds ist nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik<sup>1</sup> in den letzten zehn Jahren (zwischen 2013 und 2023) insgesamt von 2.356 auf 2.637 Einwohner, demnach um ca. 11,9 % gestiegen. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von durchschnittlich ca. 28,1 Personen pro Jahr. Die Vorausberechnung des Demographie-Spiegels<sup>2</sup> prognostiziert von 2019 bis 2033 hingegen nur eine geringe Zunahme um ca. 0,4 %.

Die Daten des Marktes Geiselwind widerlegen dies deutlich. Betrachtet man die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen der Jahre 2021 bis 2023, liegen diese bereits deutlich über den prognostizierten Werten. Durch die Ansiedlung der Europazentrale eines sehr großen Sportartikelherstellers im Markt Geiselwind im Bereich der Gemarkung Füttersee, hat der Bedarf an Wohnbauflächen jedoch nochmal stark zugenommen, sodass auch weiterhin von einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum auszugehen ist.

### 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 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Gräfenneuses seine bestehenden Flächenpotenziale im Gemarkungsbereich Gräfenneuses betrachtet, um die Nutzung bestehender Flächen mit Baurecht auszuschöpfen.

---

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024, Markt Geiselwind 09 675 127, Fürth 2025

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel, Markt Geiselwind, Berechnungen bis 2033, Fürth 2021

Für die benötigte wohnbauliche Nutzung konnten im Ortsteil Gräfenneuses keine Grundstücke erworben oder auch nur die mögliche Bereitstellung für eine bauliche Nutzung vertraglich gesichert werden. Dies gilt auch für die benötigte gewerbliche Fläche.

- Es wurden die schon im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, für die noch kein Bebauungsplan bzw. Baurecht besteht, auf ihre Eignung für die angedachte wohngebietliche Nutzung betrachtet. Ausreichende Potenziale wurden nicht gefunden.

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 betreffenden Flächen nicht aus dem FNP herausgenommen werden sollen.

- Die unbebauten Dorf- / 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 keine geeigneten Konversionsflächen.
- Die Möglichkeit der Nutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude besteht nicht.
- Ein Interesse der Eigentümer an einer Nachverdichtung bzw. die Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen ist nicht vorhanden (Abfrage durch Verwaltung).

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.

Nachdem der Umgriff der Wohnbaufläche im nordöstlichen Bereich von Gräfenneuses nur eine sehr geringe zusätzliche Bebauung (ein Bauvorhaben mit zwei Bauplätzen) darstellen soll, wird keine detaillierte Berechnung des Siedlungsflächenbedarfes angestellt. Zudem hier ein konkretes Bauvorhaben umgesetzt werden soll. Dies gilt auch für die Gewerbeflächenenerweiterung im südöstlichen Bereich von Gräfenneuses. Hier benötigt der bestehende, sowohl direkt nördlich als auch südlich angrenzende Betrieb diese Erweiterungsflächen, um seinen aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen im Hinblick auf die Entwicklung des bestehenden Betriebes zu decken und die Entwicklungsfähigkeit für die nächste Generation sicherzustellen.

Der Wunsch nach entsprechenden Bauflächen sowohl für gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen wird seit längerem an die Marktgemeinde herangetragen. Durch die bedarfsgerechte Ausweisung der neuen Wohnbaufläche sowie der Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbe, findet eine organische Entwicklung des Ortsteiles statt. Die Gesamtgröße der Darstellung dieser Wohngebietsfläche beträgt ca. 0,42 ha, die der Gewerbegebietserweiterung ca. 2,09 ha.

Durch die aktuell vorliegenden Bauvoranfragen ist die Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen in den Ortsrandbereichen des Ortsteiles Gräfenneuses und somit eine Verstärkung der Entwicklungstendenz in diesen Bereichen gegeben. Dies nimmt der Markt Geiselwind zum Anlass, die Bereiche im Rahmen der 20. Flächennutzungsplanänderung sowie durch die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ 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 durchgeführt, die in der Fassung vom 24.04.2006 seit dem 24.05.2006 wirksam und für den Planungsbereich aktuell ist.

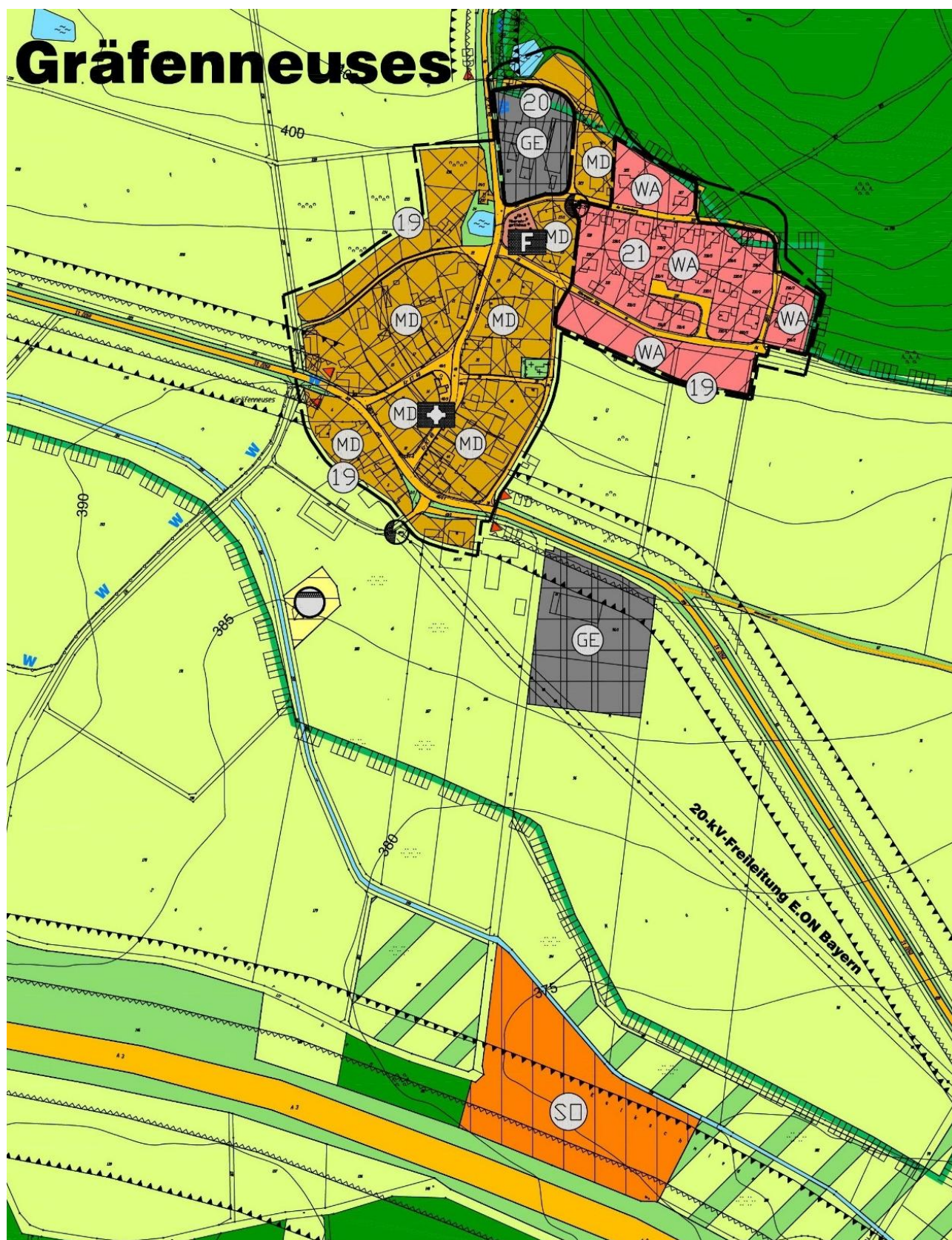
Die südöstliche Änderungsfläche (Gewerbegebietsfläche) ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nordöstliche Fläche (allgemeines Wohngebiet) ist als Waldfläche dargestellt, wobei hier in der Realität eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt. Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit einer entsprechenden 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 der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist. Da diese Planungen im Parallelverfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, wird die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Der Markt Geiselwind will mit der Ausweisung der oben beschriebenen Flächen die bauliche Entwicklungsmöglichkeit ortsansässiger Familien ermöglichen sowie die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit eines ansässigen Familienunternehmens fördern und so einer möglichen 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 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.



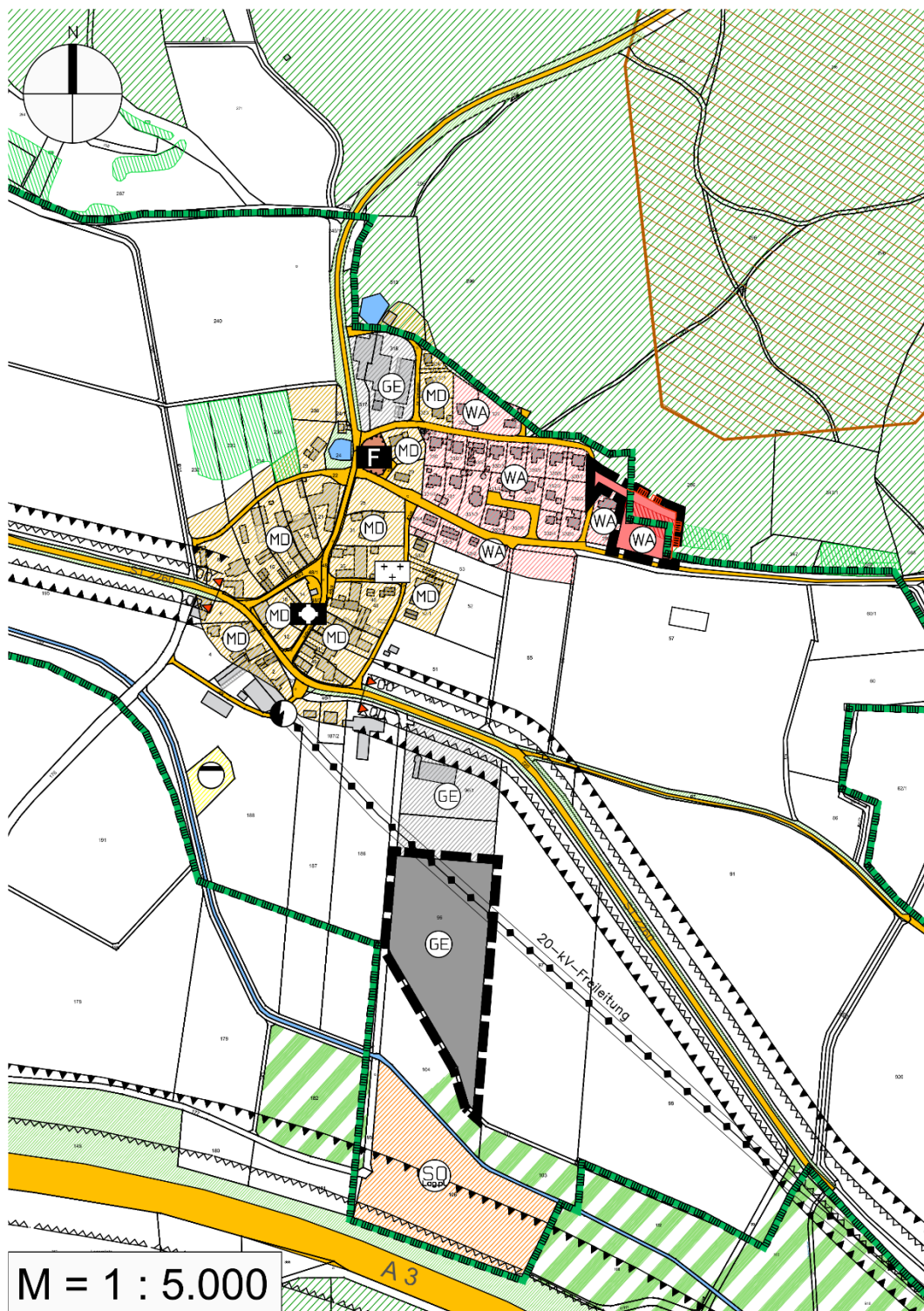
Wirksamer Flächennutzungsplan:



**Abbildung 2:** Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (6. Änderung Flächennutzungsplan, Gesamtüberarbeitung, seit 24.05.2006), Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.04.2022



## 20. Änderung Flächennutzungsplan:



**Abbildung 3:** 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Quelle: Auktor Ingenieur GmbH vom 15.12.2025

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind uneingeschränkt seine Wirksamkeit. Der Auftrag zur Ausarbeitung der 20. 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. Die Stadt Kitzingen befindet sich ca. 30 km westlich der Marktgemeinde.

Geiselwind gehört zum Naturraum Steigerwald – Hochfläche im Fränkischen Keuper-Lias-Land. 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 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 Wohnbauflächenerweiterung liegt nördlich der Ortsverbindungsstraße „Röhrenseer Weg“ im Bereich des nordöstlichen Ortseinganges von Gräfenneuses. Von der Änderung sind Teilbereiche des Flurstücks mit der Flurnummer 296 in der Gemarkung Gräfenneuses betroffen. Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an die bestehende Wohnbebauung von Gräfenneuses. Im Norden schließt Wald, sowie im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an.

Die geplante Gewerbeflächenerweiterung liegt südlich der bestehenden Gewerbegebietsfläche, über die die Erweiterungsfläche erschlossen wird, und darüber an die ST 2260 im Bereich des südöstlichen Ortseinganges von Gräfenneuses angebunden wird. Von der Änderung betroffen sind Teilbereiche des Flurstücks mit der Flurnummer 96 in der Gemarkung Gräfenneuses. Im Norden und Nordwesten grenzt das Plangebiet direkt an die bestehende gewerbliche Bebauung von Gräfenneuses an. Im Westen, und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an. In südlicher Richtung binden ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Grünlandnutzung an, die im weiteren Verlauf durch Sondergebietsflächen begrenzt werden, die ebenfalls der gewerblichen Nutzung durch den bestehenden Betrieb unterliegen.

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### 3.1.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt 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“.*

Mutterboden, der keine Verwendung findet, soll an heimische Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden und ist laut § 202 BauGB vor Vergeudung bzw. Vernichtung zu schützen. Die Auffüllhöhe ist auf 20 cm zu begrenzen.

### **Im Weiteren werden die Ziele der Landesplanung wie folgt beachtet:**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 mit Fortschreibung vom 01.03.2018, gehört der Markt Geiselwind zum allgemeinen ländlichen Raum. Er ist so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum gesichert wird. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Kitzingen in einer Entfernung von ca. 20 km. Bamberg liegt in einer Entfernung von ca. 33 km. Das Oberzentrum und Würzburg das nächste Regionalzentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 38 km.

*„...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 geringen Wohnbaufläche und der Gewerbeflächenerweiterung für den bestehenden Gewerbebetrieb im Zuge der 20. Flächennutzungsplanänderung wird für die bedarfsgerechte städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Marktes Geiselwind bzw. seines Ortsteiles Gräfenneuses benötigt. Durch die Schaffung der kleinen Wohnbaufläche und der Gewerbeflächenerweiterung wird sowohl die gewerbliche als auch wohnbauliche Struktur von Geiselwind weiter gestärkt und die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert. Dem oben genannten Ziel und Grundsatz 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, (...)*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (...)*

Durch die Ausweisung der geringen Wohnbaufläche und der Gewerbeflächenerweiterung für den bestehenden Gewerbebetrieb kann der Markt Geiselwind, der im allgemein ländlichen Raum 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.



### „...3. Siedlungsstruktur, 3.1 Flächensparen

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

Die Schaffung der geringen Wohnbaufläche und der Gewerbeflächenerweiterung für den bestehenden Gewerbebetrieb ist eine Erweiterung von schon angrenzend bestehenden, in Nutzung befindlichen Strukturen, im direkten Umfeld der Ausweisungsbereiche.

Bezüglich der Nutzung schließen die Erweiterungsflächen jeweils direkt an die bestehenden Ortsstrukturen von Gräfenneuses an. Für die innere Erschließung der Erweiterungsflächen werden so nicht mehr Flächen als unbedingt nötig versiegelt. Darüber hinaus werden für die gewerbliche Erweiterung nur bereits bestehende Straßen und Wege genutzt.

### „...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 geplante Darstellung der Bauflächen nutzt schon bestehende angrenzende baulich genutzte Bereiche der Eigentümer im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen. Es handelt sich um die moderate Erweiterung im Bereich der nordöstlichen sowie südöstlichen Ortseingänge durch bauliche Nutzungen Ortsansässiger. Vor der Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Innerortsstruktur des Gemeindeteiles Gräfenneuses im Hinblick auf das Vorhandensein geeigneter Freiflächen zur Errichtung der baulichen Einrichtungen im Innerort untersucht. Auf die Ausführungen unter Nr. 1 Planungserfordernisse wird verwiesen. Insbesondere für die Gewerbegebietsfläche ist der räumliche Zusammenhang zu den bereits bestehenden Betriebsbereichen erforderlich, sodass hier keine alternativen Standorte im Innerort in Frage kommen. Die dargestellten Bauflächen sind direkt an die bereits bestehenden Siedlungseinheiten angebunden. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die 20. Flächennutzungsplanänderung nicht hervorgerufen. Den oben genannten Zielen und Grundsätzen wird 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 gewerblichen Baufläche wird die Standortvoraussetzung des ansässigen mittelständischen Unternehmens weiterhin sichergestellt und langfristig gestärkt. Die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Gewerbegebietes Gräfenneuses bzw. der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes dient genau dem Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden mittelständischen Unternehmens zu sichern und zu fördern. 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 20. Flächennutzungsplanänderung betrifft landwirtschaftliche Nutzfläche. Die überplanten Flächen werden nur im Bereich der Gewerbegebietserweiterung noch ackerbaulich genutzt. Im Bereich der Wohnbauerweiterung liegt eine Wiesennutzung vor.

Die Fläche der Änderung hat im Bereich der nordöstlichen Wohnbauflächenerweiterung folgende Kennwerte: Ackerland (A), Bodenart Ton (T), Zustands-, / Bodenstufe (7), Entstehungsart Verwitterung (V), Acker-/ Grünlandzahl 15. Im Bereich der Gewerbeflächenerweiterung sind die Kennwerte: Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustands-, / Bodenstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Acker- / Grünlandzahl 32. Für das Gemeindegebiet Geiselwind sind dies unterdurchschnittliche Ackerzahlen. Somit gehen keine hochwertigen Böden für die Landwirtschaft verloren.

Da eine Innenentwicklung zur Deckung des konkreten Bedarfs nicht möglich ist müssen zur Entwicklung und für die Zukunftsfähigkeit des Ortsteiles Gräfenneuses der Marktgemeinde landwirtschaftliche Flächen im dargestellten geringen Umfang der 20. 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.“*

Gemäß § 15 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Planungsfläche im Bereich der Gewerbeflächenerweiterung und besonders des Umfeldes, ist für diesen Bereich nicht von gravierenden Beeinträchtigungen auszugehen. Die Erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und festgesetzt.

Für den Bereich der Wohnbauflächen werden im Rahmen der aufzustellenden Ortsabrundungssatzung ebenfalls 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.

In diesem Zusammenhang wird auch die bestehende biotopkartierte Fläche, die durch die Darstellung überlagert wird, berücksichtigt. Die rechtlich wirksame Festsetzung der erforderlichen Eingriffskompensation erfolgt in der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“, wodurch die Verbindlichkeit erlangt wird. Somit wird den oben genannten Grundsätzen entsprochen.

Die geplanten Flächenausweisungen liegen im Naturpark Steigerwald (NP-00014), wie alle Ortsbereiche und Siedlungsflächen des Marktes Geiselwind. Einer moderaten Entwicklung des Marktes steht dies nicht entgegen. Besondere Schutzgebiete werden nur im Bereich der kleinen nordöstlichen Wohnbauflächenerweiterung in geringem Maße überplant. Es handelt sich hier um das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald (ID LSG-00569.01). Abgesehen von diesem Überschneidungsbereich wird das Landschaftsschutzgebiet im derzeitigen Zustand gesichert und erhalten. Die Beantragung einer Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes an den Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets erfolgte am 17.07.2025.

Die Herausnahme fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde im Zuge der Verkleinerung des Geltungsbereiches im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls verkleinert.

#### *„...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 ist die Möglichkeit der Regenrückhaltung und Versickerung zu prüfen. Entsprechende Festsetzungen werden, sofern möglich, in die verbindlichen Bauleitplanungen eingearbeitet. Weiterhin soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb ist in den verbindlichen Bauleitplanungen, sofern keine schädlichen Einträge durch die vorgesehene Nutzung in den Boden zu erwarten sind, für zu befestigende 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. Die Marktgemeinde Geiselwind ist als Grundzentrum dargestellt. Als Grundlage dient der Textteil der aktuellen Lesefassung des Regionalplanes der Region Würzburg (2) vom 27.10.2023 sowie die Karte Raumstruktur 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 Gewerbebetriebe 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.

Eine Zersiedlung der Landschaft tritt nicht ein. Die geplanten Bauflächen schließen unmittelbar an die bestehende Ortslage von Gräfenneuses an. Es wird kein Bereich zwischen Verkehrsachsen und den bestehenden Siedlungseinheiten überplant. Somit wird den oben genannten Zielen und Grundsätzen entsprochen.

### **BII 1 Siedlungsleitbild**

*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.*

Der Markt Geiselwind strebt die Erweiterung von einer kleinen Wohnbaufläche sowie die Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche im Ortsteil Gräfenneuses an. Es stehen keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung, die den konkreten Bedarf decken könnten. Deshalb wurde je eine Fläche mit Anbindung an die nordöstliche wohnbaulich geprägte Ortsstruktur sowie an die südöstliche gewerblich geprägte Ortslage gewählt.

Da der Markt Geiselwind diese Bauflächen anhand konkreter Nachfrage (Bauanträge der jeweiligen Grundstückseigentümer der Bauflächen werden dem Markt Geiselwind unmittelbar nach Abschluss der notwendigen bauleitplanerischen Verfahren vorgelegt) ausweist, ist eine organische Entwicklung gegeben. Die Marktgemeinde ist in den letzten Jahrzehnten sehr sparsam mit der Ausweisung von Bauflächenflächen, insbesondere im Ortsteil Gräfenneuses, gewesen.

Die Marktgemeinde versucht bei der Bauflächenausweisung umsichtig mit Natur und Landschaft umzugehen. Es werden vorwiegend nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit für die Marktgemeinde nicht sehr hohen Bodenwertzahlen sowie nur eine geringe Fläche im Überschneidungsbereich mit dem Landschaftsschutzgebiet überplant. Die Beantragung einer Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes an den Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets erfolgte am 17.07.2025.

Die Herausnahme Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde im Zuge der Verkleinerung des Geltungsbereiches im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls verkleinert.

Die Flächenversiegelung wird dabei, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Eine naturnahe Gestaltung soll, insbesondere in Bezug auf die Wohnbaufläche, über die verbindliche Bauleitplanung gesichert werden. Für die innere verkehrliche Erschließung werden nur die unbedingt notwendigen Flächen beansprucht. Die darüber hinausgehende Erschließung erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene Verkehrsnetz. Somit wird die zusätzliche Versiegelung durch Verkehrseinrichtungen geringgehalten.

Die Lage der Flächenerweiterung grenzt direkt nordöstlich bzw. südöstlich an bereits vorhandenen Bauflächen von Gräfenneuses an. Der Ortskern ist von beiden Änderungsbereichen fußläufig gut zu erreichen. Somit wird eine günstige Siedlungsentwicklung gefördert. Eine verstärkte Beeinträchtigung der Bevölkerung des Ortes Gräfenneuses, wie auch anderer Marktgemeindeteile durch die Errichtung der Erweiterungsflächen können durch die vorteilhafte Lage der Flächen und die Festsetzung entsprechender Randeingrünungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden. Die geplante Nutzungsart für Wohnbebauung bzw. Gewerbebestrukturen entspricht jeweils der tatsächlich schon bestehenden Nutzung der Nachbarflächen.

Das Baugebiet liegt 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Im Zuge der Aufstellung der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ im zeitversetzten Parallelverfahren, werden geeignete Festsetzungen formuliert, sodass eine landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleistet ist sowie die Nutzung nachhaltiger Energie- und Wasserkonzepte möglich ist. 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 der Aufstellung der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ werden Festsetzungen getroffen, um das Landschaftsbild, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft, zu wahren.

Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen. Eine direkte Anbindung an die bestehende Ortsbebauung ist gegeben. Geeignete 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.*

Innerhalb des Geltungsbereiches der 20. Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt. In der aufzustellenden „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ ist darauf hinzuweisen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Zufallsfunde, während der Erschließungs- und Bauarbeiten an der Fundstelle unverändert zu belassen sind und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 kleinen Wohngebiets- und der Gewerbeflächenerweiterung gehen nur kleine Flächen mit landwirtschaftlich genutzten Ackerböden unwiederbringlich verloren. Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um keinen besonders hochwertigen Ackerboden mit überdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion. Die Flächen der 20. Änderung weisen unterdurchschnittliche Ackerzahlen bzw. Grünlandzahlen von (T 15 bzw. SI 32). Somit gehen keine hochwertigen Böden für die Landwirtschaft verloren. Der Planungsumfang entspricht dem konkreten Bedarf an Wohnbau- bzw. Gewerbefläche in Gräfenneuses.

Zudem wird im Rahmen der parallel geführten „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ darauf hingewiesen, dass es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, bedingt durch die Landwirtschaft, kommen kann, die jedoch aufgrund der Lage zur freien Landschaft im ländlichen Raum als typisch hinzunehmen sind. Durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Eingrünung der Erweiterungsflächen und der aus dem landwirtschaftlichen Sektor kommenden Eigentümerfamilien, ist kein erheblicher Konflikt bezüglich der Nutzung der Erweiterungen und der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.



## 2 Sektorale Wirtschaftsstruktur

### 2.1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen

**2.1.1 (G)** *Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit preiswürdigen mineralischen Bodenschätzen aus heimischen Rohstoffvorkommen sichergestellt wird.*

**(Z)** *Die zur Deckung des derzeitigen und künftigen Bedarfs benötigten Bodenschätze sollen erkundet, erschlossen und gegenüber anderen raumbedeutsamen Vorhaben -auch zur Erhaltung bestehender Betriebe und Arbeitsplätze - durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten gesichert werden. Die Abgrenzung dieser Gebiete bestimmt sich nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.*

**(Z)** *In Vorranggebieten ist der Abbau von Bodenschätzen grundsätzlich regionalplanerisch unbedenklich. Gegenüber anderen Nutzungsansprüchen soll der Gewinnung von Bodenschätzen in diesen Gebieten der Vorrang eingeräumt werden.*

**(Z)** *In Vorbehaltsgebieten soll für überörtlich raumbedeutsame Abbauvorhaben in der Regel eine raumordnerische Überprüfung durchgeführt werden. Dabei soll der Gewinnung von Bodenschätzen aus regionalplanerischer Sicht auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden.*

**(G)** *Bei allen Abbaumaßnahmen oberflächennaher Bodenschätze ist auf eine vollständige Ausbeute der Lagerstätte bis zur größtmöglichen Abbautiefe hinzuwirken.*

**2.1.1.1 (Z)** *Der Abbau von Sand und Kies soll schwerpunktmäßig konzentriert, stufenweise entsprechend dem jeweiligen Bedarf und bevorzugt in den ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten vorgenommen werden.*

**(Z)** *Als Vorranggebiete für Sand und Kies werden folgende Gebiete ausgewiesen:*

*SD/KS14 "Südwestlich Ebersbrunn", Geiselwind, Lkr. Kitzingen [...]*

Das gemäß Regionalplan für den künftigen Bedarf zu sichernde Sandvorkommen in dem dargestellten Vorbehaltsgebiet SD/KS14 „Südwestlich Ebersbrunn“ bleibt unberührt. Aufgrund des Abstandes der kleinen Bauflächenerweiterungen zum Vorranggebiet SD/KS14 „Südwestlich Ebersbrunn“ ist kein Konflikt anzunehmen. Hingegen dient die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche in Gräfenneuses dem Gewerbetreibenden, der maßgeblich den Abbau der mineralischen Ressourcen und die Aufbereitung und Wiederverwendung betreibt.

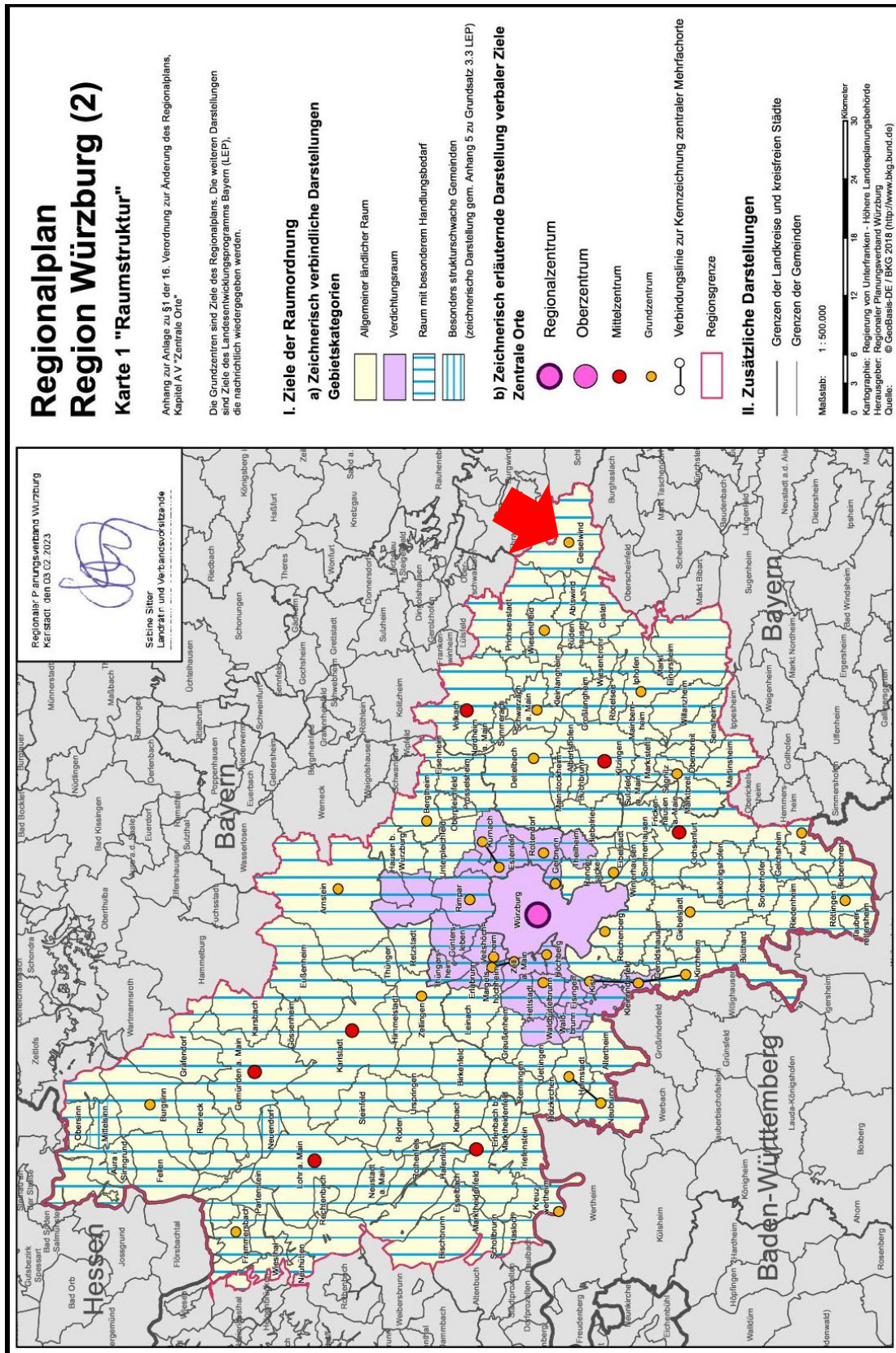
Der Markt Geiselwind sichert schon seit mehr als einem Jahrhundert für die gesamte Region und auch darüber hinaus die Versorgung mit mineralischen Bodenschätzen, insbesondere mit Sand und Kies.

Hierdurch ergeben sich, neben den Erwerbsmöglichkeiten durch die Gewinnung der Bodenschätze, immer wieder erhebliche Aufgaben und Anforderungen. Dies betrifft sowohl die Belange der Landschaftspflege, des Naturschutzes, der Sicherung von Erholungsräumen mit Rekultivierungsmaßnahmen usw., wie auch der stetigen Konfliktbewältigung bezüglich der Einschränkungen der kommunalen Planungshoheit der Marktgemeinde bezüglich möglicher Flächennutzungen.

Demgegenüber sichert die Marktgemeinde weiterhin die weiteren vorhandenen großen Sandvorkommen für einen zukünftigen Abbau.

Eine Überlagerung der Planungsbereiche mit dem im Regionalplan dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist nicht gegeben.

Die Grundsätze und Ziele des Regionalplanes werden somit beachtet. Die geplante gewerbliche Nutzung ist nicht konkurrierend, sondern dient zur Sicherung der potenziellen Abbaumöglichkeiten der Sandvorkommen.



**Abbildung 4:** Regionalplan Lesefassung (Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband Würzburg II), Quelle: [http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/assets/3/6/rpl/rp2/raumstruktur\\_r2\\_20180710.pdf](http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/assets/3/6/rpl/rp2/raumstruktur_r2_20180710.pdf), Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 03.02.2023, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 19.08.2025

### 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 – befindet sich in Aufstellung
- 19. Änderung – festgestellt am 27.10.2025
- 20. Änderung – befindet sich in Aufstellung
- 21. Änderung – befindet sich in Aufstellung

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 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 4 BauNVO eine kleine Wohnbaufläche als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) am nordöstlichen Ortsbereich sowie eine Erweiterung der bestehenden Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Der Markt Geiselwind führt im sogenannten Parallelverfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung“ bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ durch. Diese Verfahren werden in den weiteren Verfahrensschritten zeitversetzt zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes vorangetrieben.

### 4. Planungsalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der 20. Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Bereiche für die Ausweisung der notwendigen Fläche für die Erweiterung der Wohnbaunutzung betrachtet. Da die Erweiterung des bestehenden Dorf- bzw. Wohnbaugebietes in unmittelbarem Zusammenhang zu den rechtskräftig ausgewiesenen Bauflächen von Gräfenneuses liegen muss, sind nur wenige Planungsalternativen vorhanden.

Die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche grenzt direkt an rechtskräftig ausgewiesenen Bauflächen an, dessen Charakter dem eines Wohnbaugebietes entspricht. Alle anderen an die bestehenden Wohnbauflächen oder dörflichen Bauflächen angrenzenden Acker- oder Grünlandflächen



liegen entweder vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes im Naturpark Steigerwald oder in einem zu großen Abstand zu ausschließlich wohnbaulich genutzten Flächen, um einen zusammenhängenden Nutzungscharakter zu erreichen.

Gründe, die für die Wahl dieses Standortes sprechen, sind die Lage in direkter Anbindung an die bestehende Wohnbebauung und die an den Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung schon vorhandenen baulichen Strukturen. Auf die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann im Bereich der Gewerbegebietserweiterung vollständig verzichtet werden, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist. Der geplante Geltungsbereich wird, abgesehen vom Naturpark Steigerwald, nicht von Schutzgebieten überlagert.

Der Bereich der nordöstlichen Wohnbauflächenenerweiterung besitzt, abgesehen vom Naturpark Steigerwald, eine Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet. Gleichzeitig liegt eine Überlagerung mit einer biotopkartierten Fläche vor. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Ansonsten liegen keine Überlagerungen, die das Schutzgut Natur und Landschaft oder das Schutzgut Wasser betreffen vor. Die Beantragung einer Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes an den Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets erfolgte am 17.07.2025. Die Herausnahmefläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde im Zuge der Verkleinerung des Geltungsbereiches im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls verkleinert. Bezüglich der im Regionalplan und dem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Vorrangfläche für den Abbau von Sand und Kies besteht kein Konflikt.

Nach dem von der Verwaltung des Marktes Geiselwind geführten Kataster über Leerstände und nicht bebaute Grundstücke, für die Baurecht besteht, gibt es keine alternativen Grundstücksoptionen. Hierfür wurden ebenfalls die Eigentümer der einzigen potenziell für Wohnbebauung nutzbaren Grundstücke angeschrieben. Jedoch bestand hierbei keine Möglichkeit eines Verkaufs der Grundstücke beziehungsweise einer Eintragung eines Vorverkaufsrechts gegen eine Entschädigung. 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. Leerstände über einen längeren Zeitraum sind nicht bekannt.

Innerhalb des Ortsteiles Gräfenneuses des Marktes Geiselwind gibt es daher keine frei verfügbaren wohnbaulichen bzw. gewerblichen Bauflächen. Nachverdichtungen sind in dem benötigten Umfang nicht möglich. Konversionsflächen sind in Gräfenneuses für die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht vorhanden. Daher ist die Ausweisung dieser gewählten Baugebietsflächen erforderlich. Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ muss aufgrund notwendiger Betriebsabläufe zudem im unmittelbaren Anschluss an die Gewerbefläche der bestehenden Firma liegen.

Im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes will der Markt Geiselwind die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Erweiterung der Wohnbau- bzw. Gewerbefläche zu ermöglichen und diese örtlichen Bauwerbern 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 einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Gräfenneuses, wie auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ durchzuführen.

## 5. Städtebau und Planungskonzept

Die 20. Flächennutzungsplanänderung dient der Neuausweisung von benötigten allgemeinen Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO in sehr geringem Umfang sowie der Neuausweisung von benötigten Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO als Erweiterung eines direkt angrenzenden, bestehenden Gewerbebetriebes. Die Erweiterungen erfolgen auf derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft bzw. im Bereich der geplanten Wohnbaugrundstücke als Wald dargestellte Fläche, jeweils unmittelbar angrenzend an die bestehende Ortsbebauung.

Günstiger gelegene Flächen und sich daraus ergebende Planungsalternativen können aufgrund des notwendigen Zusammenhangs mit der bestehenden Ortsbebauung, des Naturraumes sowie der zu berücksichtigenden Schutzgüter im Ortsteil Gräfenneuses nicht gefunden werden.

Eine Alternativflächenprüfung erfolgte im Vorfeld der Aufstellung der 20. Flächennutzungsplanänderung bezüglich der Gewerbegebietsfläche mit dem Ergebnis, dass für die gewählte Fläche, die im aktuellen wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist und zudem schon von baulichen landwirtschaftlichen Strukturen geprägt ist, 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.

Dies gilt auch für die kleine nordöstliche Wohnbauflächendarstellung, die tatsächlich größtenteils als Grünland genutzt wird.

Die geplante Erweiterung der bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan ist durch die jeweilige direkte Anbindung an die Ortslage von Gräfenneuses ortsplanerisch vertretbar.

### 5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung der kleinen Erweiterung der Wohnbaufläche ist gesichert und erfolgt über eine Stichstraße unter Anbindung an die Ortsstraße „Am Tannenberg“.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über den bestehenden Straßenanschluss der vorgelagerten Gewerbegebietsnutzung mit direkter Anbindung an die Staatsstraße 2260.

### 5.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser des allgemeinen Wohngebietes wird nach Anschluss an die bestehenden Kanalleitungen im „Röhrenseer Weg“ der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist nach Anbindung an das Entwässerungsnetz gewährleistet. Im Zuge der vorbereitenden Erschließungsplanung wird die Aufnahmefähigkeit geprüft und nachgewiesen.

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

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine Anbindung an die Entwässerungseinrichtungen des bestehenden Gewerbegebietes, sodass auch hier von einer geregelten Ableitung und Reinigung des Abwassers ausgegangen werden kann.

### **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, insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes, 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 zu den Änderungsbereichen, sodass eine Beeinträchtigung der Wasserversorgung ausgeschlossen werden kann.

### **5.4 Oberflächenwasser**

Das unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser aus den geplanten Bauflächen ist soweit möglich, örtlich zu versickern oder in Zisternen aufzufangen, um wiederverwendet zu werden. Dies wird in den im Parallelverfahren durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanungen festgesetzt.

### **5.5 Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Bayernwerk AG, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Verfahren beteiligt wurde, 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 werden kann.

### **5.7 Kommunikation**

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz / Breitbandvernetzung soll über die örtlichen Versorgungsnetze erfolgen. Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen als Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes durchgeführt.

### **5.8 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Die Grundstücke, die innerhalb der 20. Flächennutzungsplanänderung liegen, sind im Eigentum der jeweiligen Bauwerber. Die geplante Entwicklung der kleinen Wohnbaufläche und die Erweiterung des Gewerbegebietes kann somit problemlos erfolgen. Ein Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich sein.

### **5.9 Verwirklichung der Baumaßnahme**

Der vorgesehene Baubeginn in den jeweiligen Änderungsbereichen wird nach Rechtskraft der Klarstellungssatzung bzw. nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ erfolgen.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die baulichen Nutzungen der Änderungsflächen verursachten Auswirkungen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ sowie der Klarstellungs- und Eingriffssatzung „Gräfenneuses nordöstlicher Bereich“ ermittelt. Zur Kompensation der sich durch den Eingriff ergebenden Auswirkungen werden in den jeweiligen verbindlichen Bauleitplänen entsprechende Maßnahmen rechtswirksam festgesetzt. Nähere Angaben sind den jeweiligen Grünordnungsplanungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ sowie der Klarstellungs- und Eingriffssatzung „Gräfenneuses nordöstlicher Bereich“ zu entnehmen, die im Parallelverfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Die überplanten Flächen der 20. Flächennutzungsplanänderung beanspruchen ca. 2,09 ha für die gewerbliche Baufläche. Für die geplante Wohnbauflächenerweiterung werden ca. 0,42 ha beansprucht. 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

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ bzw. zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erfolgt wird die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges und die Festsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Eben der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

## 7. Artenschutz und Grünordnung

Durch die Auktor Ingenieur GmbH, 97080 Würzburg, wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sowohl für die 1. Bebauungsplanänderung des „Gewerbegebietes Gräfenneuses“ als auch für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Gräfenneuses nordöstlicher Bereich“ ein Grünordnungsplan erstellt. Der Artenschutz wird in Form eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgehandelt und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen verbindlich im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan bzw. der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung festgesetzt.

Zu weiteren Angaben wird auf die Begründung und Grünordnung zur 1. Bebauungsplanänderung des „Gewerbegebietes Gräfenneuses“ als auch auf die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Gräfenneuses nordöstlicher Bereich“ verwiesen, sowie auf die weiteren Anlagen, welche Bestandteil der jeweils verbindlichen Bauleitplanung der Bebauungsplanänderung sind.



## 8. Umweltbericht

Zur vorliegenden 20. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher als Anlage 1 Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist.

## 9. Denkmalschutz

Es sind weder in den direkt angrenzenden, bestehenden Bauflächen noch in den geplanten Erweiterungsflächen oder im näheren Umfeld der Planungsbereiche Bodendenkmale oder Hinweise hierauf bekannt. Neben den Baudenkmalen in der Ortsmitte, die durch die Planungen nicht betroffen werden, ist ein Bildstock, mit Dreifaltigkeit und Pietà, bez. 1746, renoviert 1920 und 1961; an der Straße nach Geiselwind (D-6-75-127-44, Gräfenneuses 27) bekannt. Dieser Bildstock liegt am nordöstlichen Rand der bestehenden Gewerbegebietsfläche. Eine Beeinträchtigung durch die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche in südlicher Richtung ist nicht anzunehmen. 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.

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmalen ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

## 10. Schallschutz

Im Zuge der beiden verbindlichen Bauleitplanverfahren im Parallelverfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch schalltechnische Gutachten die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen gegenüber der umgebenen Bebauung und auch bezüglich der Wirkungen der umgebenen Emissionsquellen auf die geplanten Nutzungen untersucht.

Bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und möglicherweise notwendiger Maßnahmen, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Gewerbegebietserweiterung der 1. Bebauungsplanänderung des „Gewerbegebietes Gräfenneuses“ schallimmissionstechnisch verträglich gegenüber der umgebenden schutzbedürftigen Bebauung ist. Im Rahmen der zwei schalltechnischen Gutachten, der im Parallelverfahren aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“, sind, bei Überschreitung der zulässigen Maximalpegel, entsprechende schallschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen, um eine schalltechnische Verträglichkeit zu gewährleisten. Die entsprechenden Festsetzungen sind der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ zu entnehmen.

Dies ist nach entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Betrachtungen auch für die geplante Erweiterung der kleinen Wohnbaufläche von Gräfenneuses anzunehmen. Hierzu wurden insbesondere die Verkehrsemissionen durch die Bundesautobahn A3 beachtet. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der im Parallelverfahren aufgestellten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Gräfenneuses nordöstlicher Bereich“ sind entsprechende schallschutztechnische Maßnahmen vorgesehen, um eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten schützenswerten Bebauung zu gewährleisten. Durch die geplante Wohnbauflächenerweiterung selbst werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet.

## 11. Verfahren

Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss		15.11.2021
Bekanntmachung an der Amtstafel		03.12.2021
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit		16.08.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	05.09.2022 07.10.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	05.09.2022 07.10.2022
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen		24.10.2022
Annahme- und Auslegungsbeschluss		24.10.2022
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung		12.09.2025
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	15.09.2025 17.10.2025
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB		15.12.2025
Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung		.....
Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	..... .....
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen		.....
Feststellungsbeschluss		.....

Markt Geiselwind

---

**Nickel**

1. Bürgermeister

Bearbeitung: Roppel / Heil

Prüfung: Öchsner

Datum: 05.04.2022

Geändert: 24.10.2022

Letzte Änderung: 15.12.2025

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)

Markt Geiselwind, 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung E

## Abbildungs- und Quellenverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Übersichtskarte, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, BayernAtlas Plus, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 15.12.2025 .....	3
<b>Abbildung 2:</b> Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (6. Änderung Flächennutzungsplan, Gesamtüberarbeitung, seit 24.05.2006), Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 05.04.2022.....	8
<b>Abbildung 3:</b> 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Quelle: Auktor Ingenieur GmbH vom 15.12.2025 .....	9
<b>Abbildung 4:</b> Regionalplan Lesefassung (Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband Würzburg II), Quelle: <a href="http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/assets/3/6/rpl/rp2/raumstruktur_r2_20180710.pdf">http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/assets/3/6/rpl/rp2/raumstruktur_r2_20180710 .pdf</a> , Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 03.02.2023, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 19.08.2025.....	19