

Markt: Geiselwind
Gemarkung: Gräfenneuses
Kreis: Kitzingen

Anlage 1
15.12.2025



20. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Geiselwind

Entwurf

Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Geis21-0004

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgaben und Inhalt des Umweltberichtes	3
2.	Einleitung.....	3
2.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans	3
2.2	Umweltschutzziele der einschlägigen Fachgesetze und -pläne.....	4
3.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
3.1	Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand und Prognose Nichtdurchführung der Planung	16
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	17
3.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
3.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden	20
3.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	22
3.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima, Luftqualität sowie den Klimawandel	24
3.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt	25
3.2.6	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	27
3.2.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit	27
3.2.8	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen, Abwässern	28
3.2.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	33
3.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien , sparsame und effiziente Nutzung von Energie	33
3.2.11	Risiken z.B. durch Unfälle und Katastrophen	34
3.2.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	34
3.2.13	Darstellung von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen	35
3.2.14	Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	35
3.2.15	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	36
3.3	Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	36
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	36
3.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	38
4.	Zusätzliche Angaben	38
4.1	Hinweise auf technische Verfahren, Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	38
4.2	Maßnahmen zur Überwachung	38
5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
6.	Referenzliste der Quellen.....	41
7.	Abbildungsverzeichnis	43

1. Aufgaben und Inhalt des Umweltberichtes

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 (BGBL I, S.2414) setzt die europäische Richtlinie 2014/52/EU um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) erweitert. Es ist grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen (Ausnahme: § 13 BauGB, § 13 a BauGB sowie § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB). Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglicht. Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Zu Beginn sind der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, in Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange (sog. Scoping), von der Gemeinde festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar. Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, der Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu sind auch die potenzielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen. Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens und nimmt daher am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

2. Einleitung

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Der Markt Geiselwind beabsichtigt mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO am nordöstlichen Ortsrand sowie in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO am südöstlichen Ortsrand. Der Markt Geiselwind plant für die Fläche des Gewerbegebietes eine geordnete Entwicklung dieses im westlichen bzw. nördlichen Anschlusses schon teilweise bebauten Bereiches. Die neu darzustellende Baufläche des allgemeinen Wohngebietes liegt im Bereich der Wohnbaufläche am nordöstlichen Ortsrand und im Bereich der Gewerbefläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Gräfenneuses jeweils im direkten Anschluss an die bestehende Ortsbebauung. Bebaubare Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen sind im Ortsteil Gräfenneuses des Marktes Geiselwind nicht mehr verfügbar. Der Bedarf hiernach wird seit längerem an die Marktgemeinde herangetragen. Durch die bedarfsgerechte Ausweisung der neuen, kleinen Wohnbaufläche sowie der Gewerbeflächen-erweiterung, findet eine organische Entwicklung des Ortsteiles statt. Die Größe der Darstellung der Wohnbaufläche beträgt ca. 0,42 ha, die der Gewerbeflächen-erweiterung ca. 2,09 ha.

Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Klarstellungs- und Einbeziehungs-satzung für „Gräfenneuses nordöstlicher Bereich“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ als Erweiterung, die jeweils im Parallelverfahren zu der 20. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden, planungsrechtlich vorbereitet.

2.2 Umweltschutzziele der einschlägigen Fachgesetze und -pläne

Die Umweltprüfung erfolgt durch den Markt Geiselwind auf der Grundlage der Regionalplanung, des vorliegenden Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung und der örtlich vorhandenen Nutzungssituation.

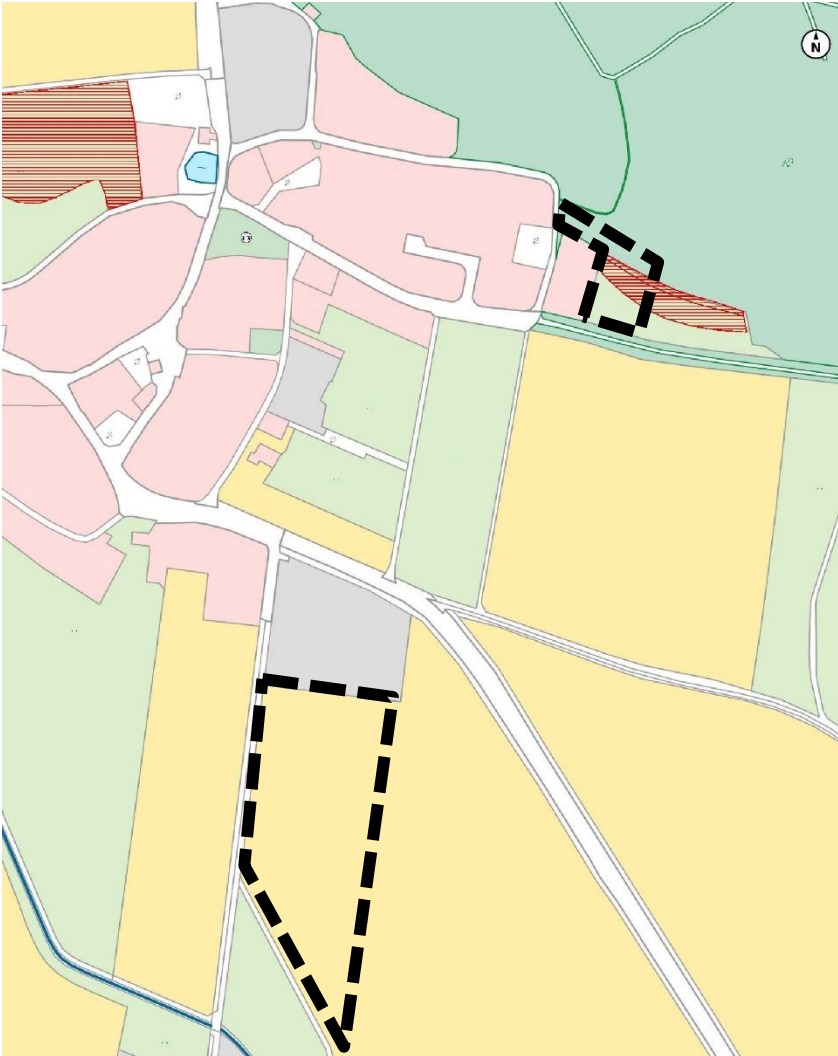


Abbildung 1: Tatsächliche Nutzung (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas Plus, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025)

Legende:

- gelb: Landwirtschaft/Ackerland (im Geltungsbereich)
- hellgrün: Landwirtschaft/Grünland (im Geltungsbereich)
- dunkelgrün: Gehölz (im Geltungsbereich)
- rot schraffierte Fläche: Biotopkartierung Bayern (im Geltungsbereich)
- grau: Industrie- und Gewerbefläche
- rosa: Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
- weiß: Unkultivierte Fläche, Weg
- blau: Fließgewässer
- hellblau: Stehendes Gewässer
- schwarz gestrichelte Linie: Geltungsbereich 20. Änderung des Flächennutzungsplans

Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen.

Darstellung der einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne, festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung:

Sämtliche allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wasser-, Brandschutz- und Abfallgesetzgebung sowie die Immissionsgesetzgebung sind mit entsprechenden Verordnungen berücksichtigt.

Die Erstellung eines Bauleitplanes ist ein Prozess, in dem umweltrelevante Belange ermittelt und berücksichtigt werden bzw. Maßnahmen aufgestellt werden, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden weitere relevante Ziele und Belange ermittelt und gemäß Abwägungsergebnis in die Planung aufgenommen. Somit werden sowohl fachliche Kompetenzen zusammengeführt als auch subjektive Meinungen berücksichtigt.

Weiterhin wurden Daten der relevanten Schutzgüter über den BayernAtlas Plus abgefragt. Folgende Themenkarten werden berücksichtigt:

- Regionalplanung in Bayern
- Schutzgebiete des Naturschutzes
- Biotopkartierung Bayern
- Wasserschutzgebiete
- Denkmaldaten (BLfD)
- Freizeitwege (BVV)
- Naturgefahren, Georisiken, Hochwasser

Im Folgenden werden die im näheren Umgriff vorhandenen Schutzgebiete sowie die Abfrage der oben genannten Themenkarten aufgezeigt und ihre Lage in Bezug auf das Wohn- bzw. Gewerbegebiet dargestellt.

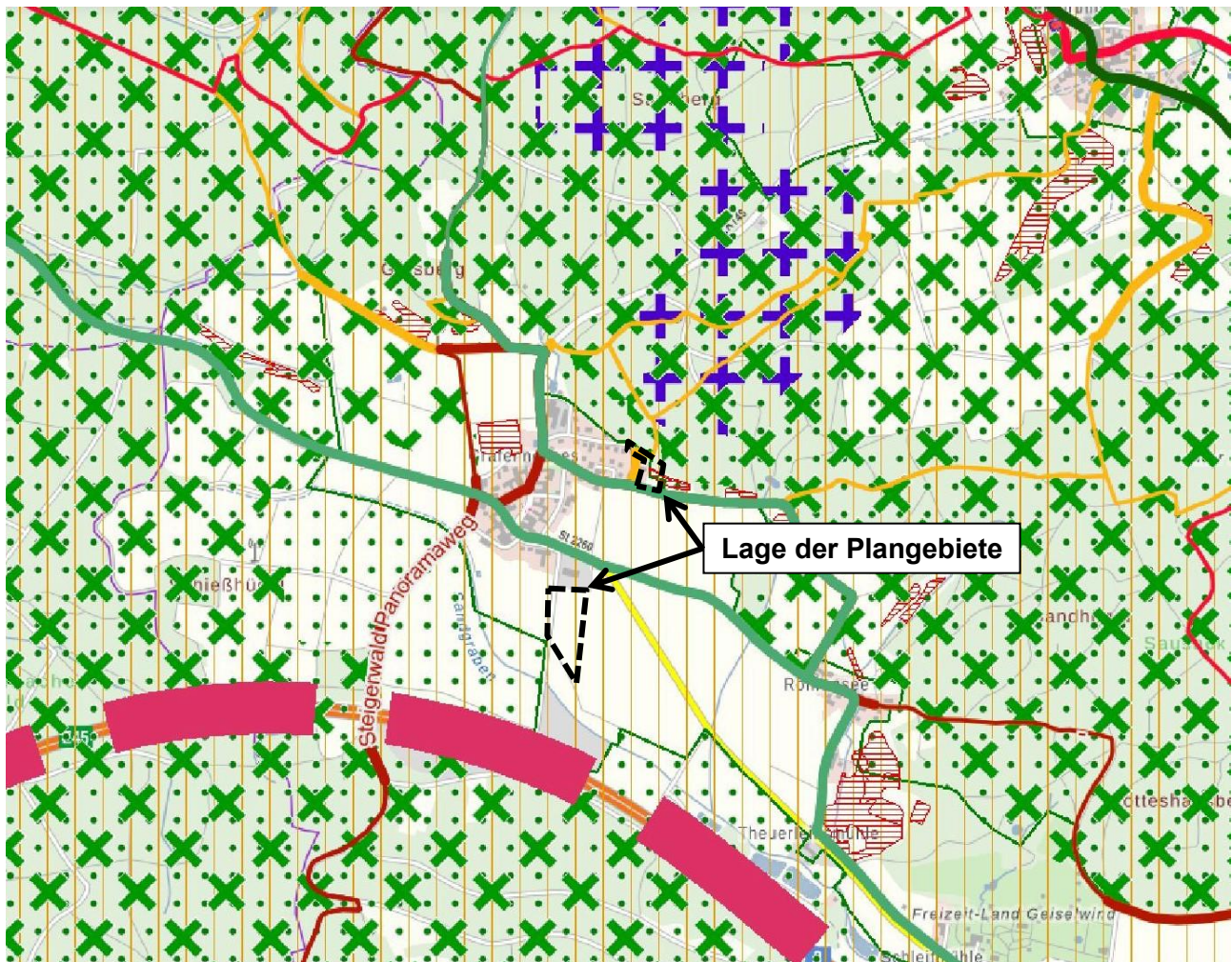


Abbildung 2: Übersicht über Schutzgebiete u. Abfrage der o.g. Themenkarten (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas Plus, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025)

Legende:

- grüne x Fläche: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet LSG-00569.01
- lila + Fläche: Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze SD/KS 14
- rot schraffiert: amtliche Biotopkartierung
- hellgrün / gelb schraffiert: Naturpark Steigerwald
- grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald
- rote Linie: Wanderweg
- grüne Linie: Radwanderweg
- orange Linie: örtlicher Wanderweg
- dicke rote Strichlinie: Trassenfestlegung Verkehr
- schwarz gestrichelte Linie: Geltungsbereiche der 20. Änderung des Flächennutzungsplans

Ergebnis der Datenabfrage:

Innerhalb des Geltungsbereiches:

Die Plangebiete liegen jeweils im Naturpark Steigerwald. Die Gewerbegebietserweiterung liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Die Wohnbauflächenerweiterung überschneidet sich im nördlichen und östlichen Bereich mit dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00569.01. Gemäß Antrag vom 17.07.2025 ist hier eine Angleichung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes vorgesehen. Der nördliche Wohnbauflächenbereich wird ebenso von dem kartierten Biotop mit der Nummer 6228-1075-010 (Magerrasen, Extensiv- und Feuchtwiesen östlich Gräfenneuses) überlagert.

Bei beiden Änderungsbereichen handelt es sich nicht um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Bodendenkmale sind innerhalb der Geltungsbereiche oder der näheren Umgebung nicht bekannt.

Umgebung des Geltungsbereiches

Beide Planungsbereiche werden wie alle Ortslagen von Geiselwind vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet innerhalb von Naturschutzflächen (LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald) umgeben.

Direkt nördlich und östlich der Wohnbauflächenerweiterung liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00569.01. Südwestlich und südlich der Gewerbeblächenerweiterung dehnt sich dieses Landschaftsschutzgebiet ebenso aus.

Allgemeines Wohngebiet:

Abgesehen von dem kartierten Biotop mit der Nummer 6228-1075-010 innerhalb des Änderungsbereiches (Magerrasen) liegen die nächstgelegenen Biotope mit den Nummern 6228-1075-009 (Artenreiches Extensivgrünland) und 6228-1075-008 (Sandmagerrasen) in ca. 180-200 m Entfernung östlich des Änderungsbereichs der Wohnbauflächenerweiterung.

Etwa 200 m nördlich der wohnbaulichen Änderungsfläche und ca. 600 m nördlich der gewerblichen Änderungsfläche liegt ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (SD/KS 14).

In der Nähe des nördlichen Änderungsgebietes verläuft der Steigerwald Panoramaweg, örtliche Wanderwege sowie der Radweg Kitzinger Land - 10 Steigerwald-Tour. Dieser Radweg verläuft auch nördlich der Änderungsfläche der Gewerbegebietserweiterung in ca. 100 m Entfernung.

Gewerbegebiet:

Das der gegenüber der Gewerbegebietsfläche nächstgelegene kartierte Biotop mit der Nummer 6228-1074-001 (Streuobstbestand) befindet sich in ca. 400 m Entfernung nordwestlich der Gewerbeblächenerweiterung, inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünland.

Weiterhin wurde folgende Themenkarte abgefragt:

- Lärm an Hauptverkehrsstraßen

Durch die nahegelegene Autobahn A 3 ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Diese wurden jeweils durch ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen der im Parallelverfahren laufenden verbindlichen Bauleitplanung 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.

Alle weiteren abgefragten Belange, liegen nicht im näheren Umfeld der Planung. Somit gibt es keine weiteren Berührungspunkte, die negative Auswirkungen bewirken könnten.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Kitzingen), befinden sich die Änderungsbereiche im Gebiet der Steigerwaldhochfläche.

„Aufgrund der ungünstigen Boden- und Klimaverhältnisse ist der Anteil an landwirtschaftlichen Nutzflächen hier deutlich geringer als im übrigen Landkreis. Die Ackerflächen konzentrieren sich auf die flachen Hänge des Reiche/Ebrach/Tales mit seinen Nebentälern [...].

Der Naturraum ist zu einem Großteil von zusammenhängenden Waldgebieten bedeckt. Vor allem im Süden [...] dominieren Laubwälder mit Eiche und Buche, die teilweise als Mittelwälder genutzt werden. Nach Norden hin nehmen Misch- und Nadelwälder zu. Hecken und Streuobstgebiete gehören zu den Mangelbiotopen und sind nur um [den Hauptort] Geiselwind zahlreicher vorhanden.“¹

Die überplante nordöstliche Wohnbauflächenerweiterung ist in Teilgebieten als Südhang mit magerem Waldsaum dargestellt.

Die ABSP Naturraumuntereinheit ist 115-B Steigerwaldhochfläche.²

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern; Landkreis Kitzingen, Textteil 4.2 Juli 2002

² Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern; Landkreis Kitzingen, Juli 2002

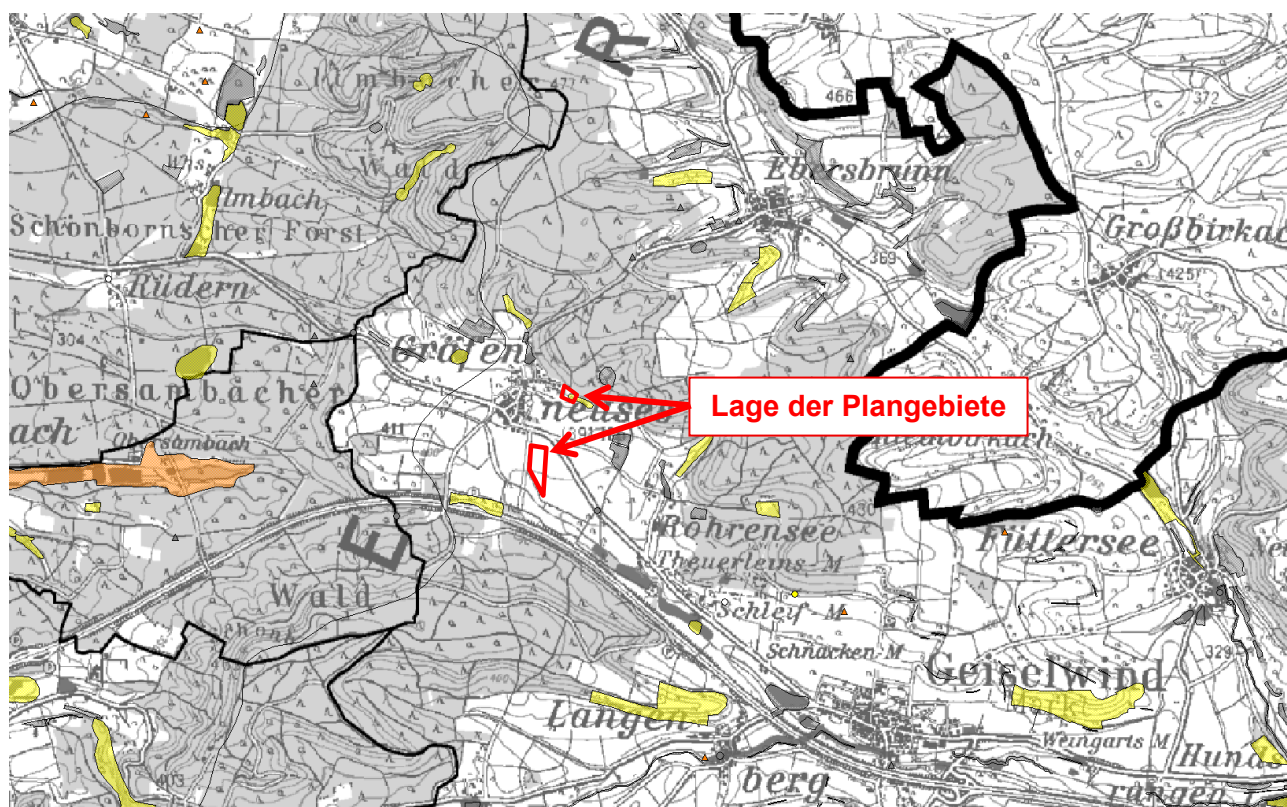


Abbildung 3: ABSP-Abfrage (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2002: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kitzingen, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025)

Legende:

gelbe Flächendarstellung	- regional bedeutsam
orange Flächendarstellung	- überregional bedeutsam

Trockenstandorte

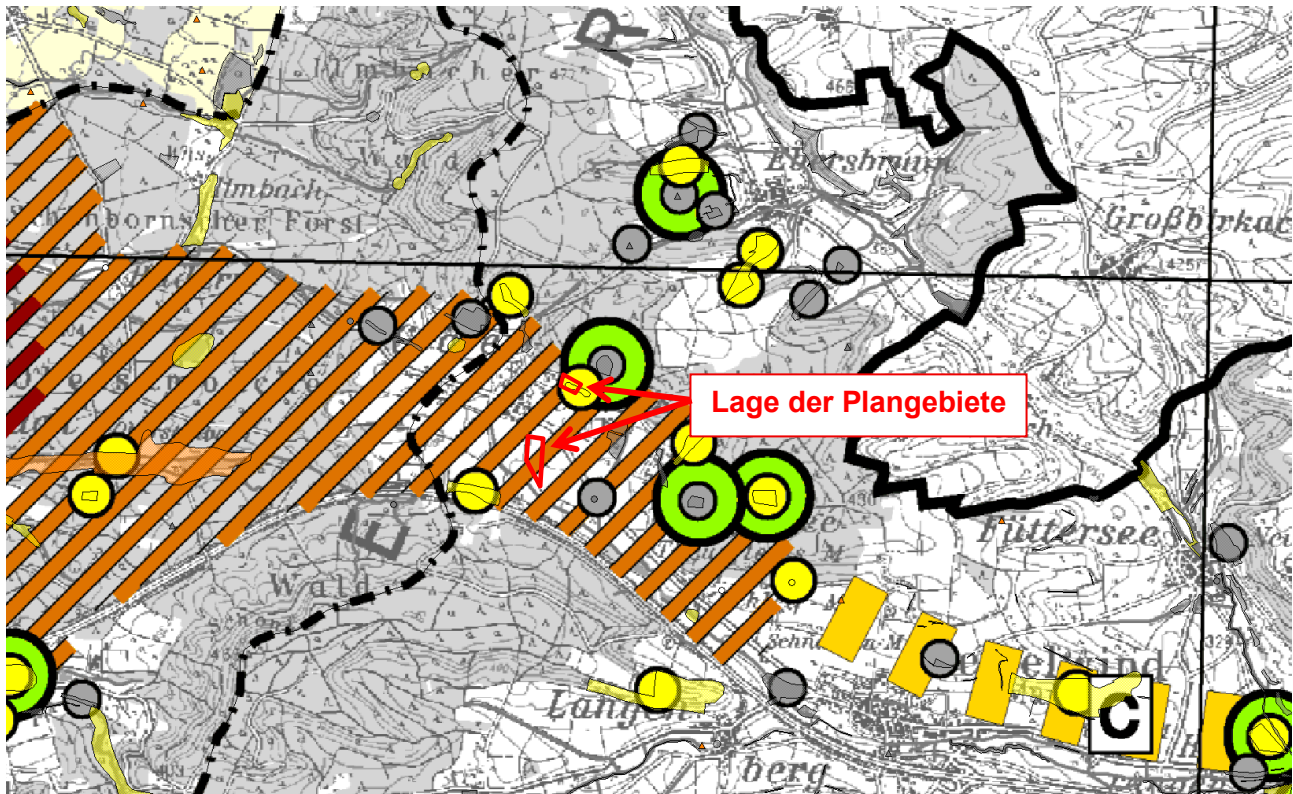


Abbildung 4: ABSP-Abfrage: Trockenstandorte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2002: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kitzingen, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025)

Legende

A. Erhalt und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandorte (ABSP-Flächen und -Punkte)

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume

Förderung spezieller Lebensraumtypen und/oder Arten

- Erhalt von Trockenlebensräumen in aufgelassenen und bestehenden Abbaustellen (vgl. Abschn. 3.5)

B. Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes

Bayernweite Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen



Erhalt und Optimierung der Kernzonen der unterfränkischen Sande: Durchführung von Pflegemaßnahmen zur Sicherung der einzigartigen Lebensgemeinschaften nach fundierten Pflege- und Entwicklungskonzepten, Ausschluss von weiteren Flächenverlusten, auch an potenziellen Entwicklungsflächen, Extensivierung von Sandäckern, Auflichtung von Waldrändern und Dünenstandorten im Wald, Entwicklung von Abbaustellen zu wertvollen Sandlebensräumen usw. (vgl. Abschn. 4.5, 4.8):

Überregionale Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen



Erhalt und Wiederausdehnung von Sandlebensräumen (offene Sandrasen, Sandmagerrasen, Sandkiefernwälder, trockene Auenwiesen) auf den Terrassensanden des Mains und in den Flugsandgebieten, Wiederherstellung eines großräumigen Biotopverbundsystems (vgl. Abschn. 4.5, 4.8)

Regionale Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen

Erhalt, Optimierung und Vernetzung von Trockenstandorten in Gebieten mit wertvollen Einzelflächen und hohem Potenzial zur Neuschaffung und Vernetzung von Mager- und Trockenstandorten:



Trockenstandorte im Tal der Reichen Ebrach (vgl. Abschn. 4.3)

Weitere Gebiete für die Wiederherstellung eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrum



Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen von Mager- und Trockenstandorten

Weitere Informationen



Naturraumgrenze



Landkreisgrenze

Auswertung: Beide Plangebiete liegen in einem Bereich, der als Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse für Trockenstandorte gekennzeichnet ist. Zudem ist die nordöstliche Wohnbauflächenenerweiterung zum Erhalt und zur Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume gekennzeichnet. Sie liegt in einem Bereich zur Förderung spezieller Lebensraumtypen zum Erhalt von Trockenlebensräumen in aufgelassenen und bestehenden Abbaustellen.

Feuchtgebiete

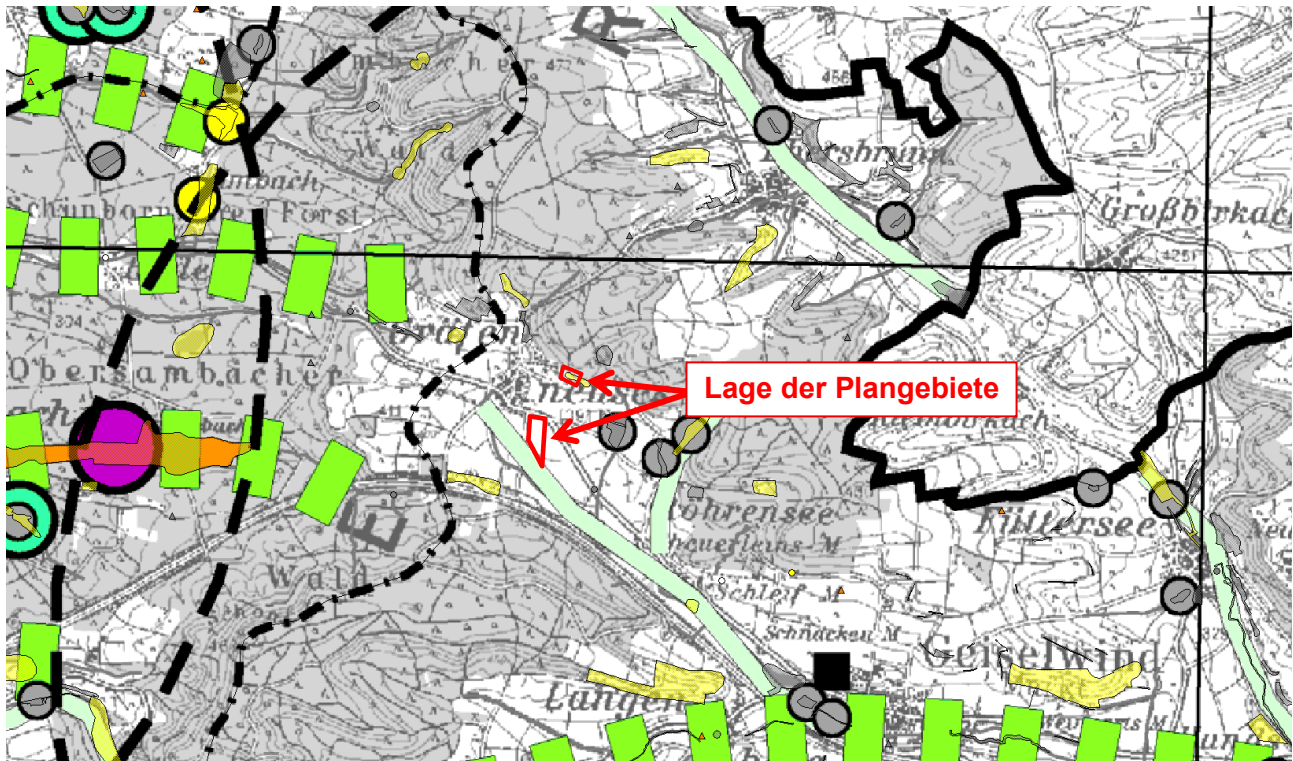


Abbildung 5: ABSP-Abfrage: Feuchtgebiete (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2002: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kitzingen, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025)

Legende

A. Erhalt und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Feuchtgebiete (ABSP-Flächen und -Punkte)

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume

Förderung spezieller Lebensraumtypen und/oder Arten

- Sicherung aller Flachmoor- und Streuwiesenrestbestände im Landkreis mit ihrer spezifischen Flora und Fauna
- Erhalt und Optimierung der Au- und Feuchtwaldstandorte im Landkreis (Erhalt bzw. Wiederherstellung des typischen Wasserhaushaltes, Förderung der standortheimischen Bestockung, ggf. Wiederausdehnung der Bestände bei geeignetem Umfeld)
- Fortführung von Optimierungsmaßnahmen in den Weißstorch-Nahrungsgebieten im Umfeld der unregelmäßig besetzten Horste in Wiesentheid und Geiselwind: Anlage von Flachgewässern, Erhalt des Grünlandanteils, Wiedervernässung von Wiesen usw.; Aktionsradius 3-5 km (vgl. auch Abschn. 2.2.2-B)



Rasche Verbesserung der Lebensraumsituation in den aktuellen und potenziellen Wiesenbrütergebieten des Landkreises (Auswahl; Zielarten v.a. Bekassine, Braunkehlchen; vgl. Abschn. 2.2.2-B)

B. Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes

Regionale Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen



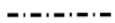
Optimierung von Bachtälern mit wichtiger Funktion für den regionalen Feuchtgebietsverbund und mit teilweise noch hochwertigen Feuchtwiesenkomplexen (Erhalt und Optimierung vorhandener Biotopflächen, Vernetzung der Bestände durch Nutzungsintensivierung und Wiedervernässung, Beseitigung störender Nadelholzaufforstungen, Umwandlung von Acker in Grünland u.ä.)

Weitere Gebiete für die Wiederherstellung eines feuchtgebietstypischen Arten- und Lebensraumspektrums



Entwicklung der übrigen Bachtäler zu naturnahen Lebensräumen und Vernetzungsstrukturen (Reaktivierung und Optimierung der Restfeuchtgebiete, Wiederherstellung von Hochstaudensäumen und Grünlandstreifen entlang der Bäche und Gräben)

Weitere Informationen



Naturraumgrenze



Landkreisgrenze

Auswertung:

Für die Änderungsflächen sind keine Besonderheiten als Feuchtlebensraum dargestellt.

Gewässer

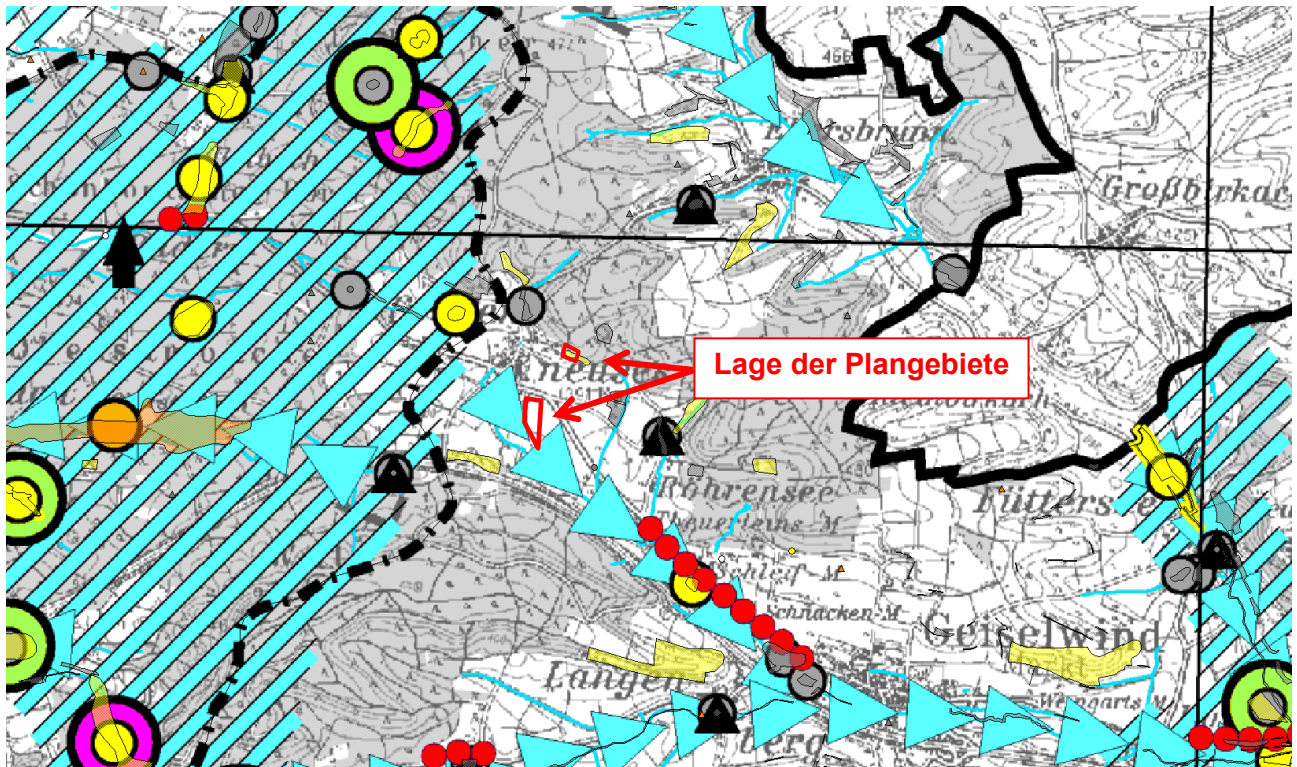


Abbildung 6: ABSP-Abfrage: Gewässer (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2002: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kitzingen, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025)

Legende

A. Erhalt und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Gewässer (ABSP-Flächen und -Punkte)

- Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume

Förderung spezieller Lebensraumtypen und/oder Arten

- Erhalt relativ naturnaher Quellgebiete mit ihrer typischen Flora und Fauna (nur kartierte Bestände der Artenschutz- und Biotopkartierung, Erfassung unvollständig)
- Erhalt von besonders bedeutsamen Weihern und Tümpeln in bestehenden und aufgelassenen Abbaustellen, u.a. als Laichplätze gefährdeter Amphibienarten und Entwicklungsgewässer gefährdeter Libellenarten (v.a. Schutz vor Verfüllung, Eutrophierung und Fischbesatz, bei Abbautätigkeit rechtzeitige Neuanlage von geeigneten Ersatzgewässern; vgl. auch Abschn. 3.5)
- Absicherung von bedeutsamen Amphibienwanderwegen an Straßen (Abschnitte 1. und 2. Priorität nach GEISE 1995; vgl. Abschn. 2.2.2-D)

B. Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes

Regionale Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen



Erhalt naturnaher und vorrangige Renaturierung verbauter Fließgewässerabschnitte an den Hauptbächen des Landkreises, Sicherung naturnaher Quellbachabschnitte im Steigerwald



Verbesserung der Laichplatzsituation und der Landlebensräume in den regional bedeutsamen Verbreitungszentren gefährdeter Amphibienarten (Extensivierung von Teichen, Erhalt und Neuanlage von Kleingewässern und Weihern in Abbaustellen und Laubwaldbereichen, Förderung abwechslungsreicher Kulturlandschaften; vgl. Abschn. 2.2.2-D und GEISE & KAMINSKY 2000);

C. Weitere Ziele und Maßnahmen



Vordringliche Verbesserung der Gewässergüte in stärker belasteten Fließgewässerabschnitten



Überprüfung der Vorkommen von Amphibien und weiteren gefährdeten Tierarten in Gewässern mit älteren Nachweisen (älter als 10 - 12 Jahre)



Fließgewässer ohne Informationen zur Ausstattung, mit unzureichender Wasserqualität oder begradigte Bachabschnitte (ggf. Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerbettes, Förderung des naturnahen Uferbewuchses, Verbesserung der Gewässergüte)

Weitere Informationen



Naturraumgrenze



Landkreisgrenze

Auswertung: Der Änderungsbereich der nordöstlichen Wohnbauflächenerweiterung liegt außerhalb von Bereichen, die Besonderheiten bezüglich Gewässer aufweisen oder Maßnahmen erfordern.

Die südöstlich liegende Gewerbeflächenerweiterung liegt auch außerhalb von gewässerrelevanten Bereichen. Sie grenzt aber an eine regionale Verbundachse „Erhalt naturnaher und vorrangige Renaturierung verbauter Fließgewässerabschnitte an den Hauptbächen des Landkreises, Sicherung naturnaher Quellbachabschnitte im Steigerwald“ an, die dem weiteren Umfeld des Sandgrabens zugeordnet ist.

Einen Landschaftsplan gibt es für den Markt Geiselwind nicht.

3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden. Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus werden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima / Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

3.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand und Prognose Nichtdurchführung der Planung

Die Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes am südöstlichen Ortsrand wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im BayernAtlas ist eine Ackerflächennutzung angegeben.

Das allgemeine Wohngebiet in Anbindung an die nordöstliche Ortslage von Gräfenneuses wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im BayernAtlas ist hier eine landwirtschaftliche Fläche mit Grünland angegeben.

Die Umweltmerkmale der im Geltungsbereich der Gewerbeflächenerweiterung liegenden Fläche, als auch der unmittelbar angrenzenden Flächen der südöstlichen Änderungsfläche, sind nicht als besonders hochwertig oder als einzigartig einzustufen. Es handelt sich um eine monoton bepflanzte Ackerfläche. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dort aus diesem Grund nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild des Ortsteiles Gräfenneuses wird nach Eingrünung des Erweiterungsbereiches nicht beeinträchtigt. Die nördlich direkt angrenzende Fläche wird seit vielen Jahren schon entsprechend gewerblich genutzt.

Die Umweltmerkmale der nordöstlichen Änderungsfläche, zur wohnbaulichen Nutzung, sind unterschiedlich. Die freie Wiesenfläche, die den größten Teil ausmacht, ist im südlichen Bereich nicht als besonders hochwertig oder als einzigartig einzustufen. Der nördliche Bereich ist allerdings als regional bedeutsamer Lebensraum einzustufen. Er ist als „Südhang mit magerem Waldsaum 400 m östlich Gräfenneuses“ bezeichnet und stellt den Lebensraumtyp „Wärmeliebende Wälder, Saum oder Gebüsch; Struktureicher Waldrand“ dar. Er ist als hochwertig einzustufen. Unter Berücksichtigung der südlichen Bereiche und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind in Summe daher mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Ortsteiles Gräfenneuses wird nach Eingrünung des Erweiterungsbereiches nicht erwartet.

Eine nähere Betrachtung erfolgt in den folgenden Kapiteln dieses Umweltberichtes, sowie in den im Parallelverfahren aufgestellten verbindlichen Bauleitplanungsverfahren und den dazugehörigen Anlagen, insbesondere der Grünordnungsplanung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die südöstliche Erweiterungsflächen des bestehenden Gewerbegebietes weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt wird. Gleichzeitig würde aber die Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken nicht gedeckt werden. Die nördlichen Flächen sind bereits bebaut. Die bestehende Nutzung soll gesichert und eine Entwicklung dieser Strukturen ermöglicht werden. Bei einer Nichtdurchführung ist die Entwicklung des nördlich angrenzend bestehenden Betriebes am vorliegenden Standort erheblich eingeschränkt, was zu einer Infragestellung des Betriebsstandortes führen würde.

Der Erschließungsaufwand ist an der geplanten Stelle gering, da die Erschließung über die bestehende Gewerbefläche erfolgt. Die Nutzung der bestehenden und geplanten Flächen wird von dem seit vielen Jahren dort ortsansässigen und für den Markt Geiselwind sehr wichtigen Unternehmen erfolgen. Außerdem sind Teile der Erweiterungsfläche derzeit als Gewerbegebiet schon im wirk-samen Flächennutzungsplan dargestellt. An anderer Stelle wäre eine Ausweisung mit einem deutlich höheren Erschließungsaufwand und einer höheren Beeinträchtigung der Landschaft verbunden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung der nordöstlichen Wohnbauflächenerweiterung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich als Wiesenfläche im Übergang zum Wald genutzt wird. Gleichzeitig würde aber die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Grä-fenneuses nicht gedeckt werden. Da derzeit keine Wohnbauflächen im Ortsteil zur Verfügung stehen, müsste die bauwillige Generation der seit Jahrzehnten ansässigen Familie den räumlichen und sozialen Mittelpunkt Gräfenneuses aufgeben.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Nordöstliche Änderung (Wohnbauflächenerweiterung)

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Es bestehen keine Gebäude. Abrissarbeiten sind daher nicht erforderlich. Die bestehende Nutzung der benachbarten wohnbaulichen Gebäude und der versiegelten Flächen wird beibehalten.

Durch die Nutzung als Bauland wird Vegetationsfläche und somit der Lebensraum von Pflanzen und Tieren dauerhaft zerstört. Hierbei handelt es sich im nördlichen Bereich um magere Wiesen-pflanzen, die einen hohen ökologischen Wert haben und gesetzlich geschützte Strukturen bilden.

Im Rahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, welcher im Rahmen der verbind-lichen Bauleitplanung parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt wird, wurde ge-prüft, inwieweit aufgrund der vorliegenden Flächen (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) eine Ausnahmegenehmigung notwendig ist und ob die Bedingungen hierfür gegeben sind. Gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG wurde am 25.04.2024 eine Ausnahme vom gesetzlichen Verbot zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen des Biotops (gem. § 30 BNatSchG) beantragt, da die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Die Wiesenpflanzen im südlicheren Bereich weisen keinen hohen ökologischen Wert auf. Die be-stehenden Hecken und Gehölze entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie bestehende Waldrandstrukturen im Norden sollten weitmöglichst erhalten werden. Zum Schutz saP-relevanter Tierarten und der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind in der Klar-stellungs- und Einbeziehungssatzung "Gräfenneuses nordöstlicher Bereich", die im Parallelverfah-ren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, entsprechende Festsetzungen be-inhaltet, die nach Rechtskraft für jedermann verbindlich sind. Die betroffenen Tierarten werden ebenfalls im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im speziellen ar-tenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt, sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Aus-gleichsmaßnahmen dargestellt.

Die festzusetzenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl auf die Bau- als auch die Betriebsphase abgestimmt.

Während der Bauphase kommt es zu Staub- und Lärmentwicklung. Hierdurch können grundsätzlich Tiere gestört und vergrämt werden. Die Bauphase findet allerdings nur temporär statt und ist in einem gewissen Zeitfenster abgeschlossen. Dies kann bei der Einstufung der Auswirkungen bzgl. ihrer Erheblichkeit begünstigend Berücksichtigung finden. Die o.g. Beeinträchtigungen treten auch bereits durch die landwirtschaftliche Wiesennutzung zeitweise auf.

Südöstliche Änderung (Gewerbeflächenerweiterung)

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Es bestehen keine Gebäude. Abrissarbeiten sind daher nicht erforderlich. Die bestehende Nutzung der benachbarten gewerblichen Gebäude und der versiegelten Flächen wird beibehalten.

Durch die Nutzung als Bauland wird Vegetationsfläche und somit der Lebensraum von Pflanzen und Tieren dauerhaft zerstört. Hierbei handelt es sich um Ackerpflanzen, die keinen hohen ökologischen Wert haben oder um stark frequentierte Freibereiche im Umfeld der gewerblichen, nördlich liegenden Strukturen.

Zum Schutz saP-relevanter Tierarten und der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG sind in der im Parallelverfahren laufenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen getroffen worden, die nach Rechtskraft für jedermann verbindlich sind. Die betroffenen Tierarten werden im Zuge der im Parallelverfahren aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt, sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl auf die Bau- als auch die Betriebsphase abgestimmt.

Während der Bauphase kommt es zu Staub- und Lärmentwicklung. Hierdurch können grundsätzlich Tiere gestört und vergrämt werden. Die Bauphase findet allerdings nur temporär statt und ist in einem gewissen Zeitfenster abgeschlossen. Dies kann bei der Einstufung der Auswirkungen bzgl. ihrer Erheblichkeit begünstigend Berücksichtigung finden. Die o.g. Beeinträchtigungen treten auch bereits durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung zeitweise auf. Ebenso liegt durch die nördlich und südlich des Änderungsbereiches bereits vorhandene gewerbliche Nutzung bereits eine erhebliche einschlägige Vorbelastung vor.

Betriebsphase

Nordöstliche Änderung (Wohnbauflächenerweiterung)

Durch die Entwicklung der kleinen allgemeinen Wohnbaufläche ist davon auszugehen, dass dauerhaft Lebensraum, insbesondere von „Magerwiesenbewohnern“ / Heuschrecke siehe ABSP, *Platycleis albopunctata*, Haselmaus, Bodenbrüter, Zauneidechse/Schlingnatter, ggf. Amphibien, Schmetterlinge, ggf. weitere Arten (-gruppen) zerstört wird.

Das genaue Ausmaß wird im Rahmen der notwendigen ökologischen Geländebegehungen ermittelt. Zu obigen Arten (-gruppen) wurde im Rahmen der im Parallelverfahren erarbeiteten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gräfenneuses nordöstlicher Bereich" ein Vorkommensnachweis durchgeführt. Auf die Ergebnisse dieses Vorkommensnachweises und die daraus resultierenden Maßnahmen im Rahmen der Einbeziehungssatzung wird verwiesen. Der Bereich, der zur Erschließung der Wohnbaufläche umgewandelt werden soll, ist bereits durch die benachbarte Wohnbaunutzung vorbelastet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der betroffenen Arten ist durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Festsetzung in der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung auszuschließen.

Gehölze, die als Bauflächeneingrünung dienen, sind bereits Richtung Süden vorhanden. Eine zusätzliche Eingrünung als Ausgleichsmaßnahme ist zu untersuchen, damit der Ausgleich möglichst nah am Eingriffsbereich ermöglicht wird, um somit die Beeinträchtigungen für die im Plangebiet lebenden Tiere möglichst gering zu halten. Insgesamt ist dennoch davon auszugehen, dass durch die Gebäude und die damit einhergehende Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der ackerbaulichen Anbausituation zurückgehen wird. Um dem entgegenzuwirken und negative Auswirkungen zu minimieren, sind in der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung entsprechende Vermeidungsmaßnahme eingeflossen. Hierdurch ist es möglich die Artenvielfalt, zumindest in Bezug auf die vorkommenden Pflanzenarten, gegenüber der Ausgangssituation deutlich zu erhöhen.

Südöstliche Änderung (Gewerbeflächenerweiterung)

Aufgrund der schon seit vielen Jahren bestehenden Gewerbenutzung direkt in der Nachbarschaft, ist durch die Darstellung der Gewerbegebietserweiterung im Flächennutzungsplan und die folgende Nutzung nicht davon auszugehen, dass Lebensraum von empfindlichen Arten, insbesondere von Ackervögeln, zerstört und die gewerbliche Lärmentwicklung maßgeblich zunehmen wird. Da die Ausweisungsflächen nur für die Erweiterung des Bestandsbetriebes vorgesehen ist, ist nur mit einer geringen Zunahme von sonstigen Störungen durch die Nutzung für angrenzende Gebiete zu rechnen.

In die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gräfenneuses" werden, aufbauend auf die faunistische Untersuchung und den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, entsprechende Festsetzung zum Artenschutz eingearbeitet. Somit sind negative Auswirkungen auszuschließen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der ackerbaulichen Anbausituation zurückgehen wird. Um dem entgegenzuwirken und negative Auswirkungen zu minimieren, werden im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gräfenneuses" als Vermeidungsmaßnahme die Festsetzung von autochthonen Gehölzpflanzungen, als Ortsrandeingrünung, getroffen. Hierdurch ist es möglich die Artenvielfalt, zumindest in Bezug auf die vorkommenden Pflanzenarten, gegenüber der Ausgangssituation deutlich zu erhöhen.

Die Erweiterungsflächen der 20. Flächennutzungsplanänderung mit beiden Änderungspunkten haben zusammen eine Fläche von ca. 2,51 ha.

Wirkungsgefüge

Für beide Änderungs- und Erweiterungsflächen gilt:

Tiere und Pflanzen sind wichtiger Bestandteil des Ökosystems. Durch die enge Verzahnung der Funktionen des Naturhaushalts untereinander sind die Wirkungen zu betrachten. Die Reduzierung der Vegetation und die dadurch verringerte Transpirationsleistung werden negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und das Klima haben. Da Feldpflanzen ein geringeres Grünvolumen als beispielsweise Wälder aufweisen und somit eine geringere Transpirationsrate haben, sind die Beeinträchtigungen nicht als hoch einzustufen. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene, können diese negativen Auswirkungen reduziert werden. Auf die Festsetzungen der im Parallelverfahren aufgestellten verbindlichen Bauleitplanungen wird verwiesen.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Der Anbau und somit die Erzeugung von landwirtschaftlichen Anbauprodukten wird auf der südlichen Änderungsfläche durch die geplante Nutzung als Baufläche dauerhaft zerstört. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist auf dieser Fläche in Zukunft nicht mehr möglich. Landwirtschaftliche Nutzpflanzen können hier nicht mehr gedeihen. Unter Berücksichtigung der Möglichkeit, das Grünvolumen durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zu erhöhen, können die Beeinträchtigungen aus Sicht des Naturschutzes minimiert werden. Tiere sind nicht an die vorliegende Fläche gebunden. Deren Lebensraum erstreckt sich auch über die umliegenden landwirtschaftlichen Strukturen. Dennoch verlieren insbesondere Tierarten der Äcker, Felder und Wiesen unwiederbringlich einen Teil ihres Lebensraumes. Der benötigte Ausgleich für den verloren gehenden Lebensraum wurde auf der Ebene der Grünordnungspläne sowie in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gräfenneuses" und der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gräfenneuses nordöstlicher Bereich" ermittelt und als Festsetzungen in den in die jeweilige verbindliche Bauleitplanung aufgenommen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie aufgrund der geringen Größe der hinzukommenden Bauflächen für die nordöstliche Änderung (Wohnbauflächenerweiterung) als **mittel** und für die südöstliche Änderung (Gewerbeflächenerweiterung) als **gering** zu werten.

3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase wird voraussichtlich keine wesentlich größere Fläche beansprucht als nach Beendigung der Bauarbeiten, da die Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen innerhalb des Baugebietes angelegt werden können. Lediglich im Bereich der Fahrtrassen der Baufahrzeuge und der Lagerflächen kann es auf zusätzlichen Flächen zu temporären Versiegelungen kommen. Diese werden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder entsiegelt. Als Vermeidungsmaßnahme ist das Baufeld auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind damit auszuschließen.

Betriebsphase

Beim Bau von Wohn- und Gewerbeeinrichtungen sind gewisse Versiegelungen zum Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen erforderlich.

Zur Erschließung der Gewerbegebietserweiterung dient die bestehende Gewerbegebietsfläche (gleicher Eigentümer), sodass hier keine zusätzlichen Erschließungsflächen nötig sind und mit dem Schutzgut Boden sparsam umgegangen wird.

Für die Zuwegung der Wohnbauflächenerweiterung wird eine Stichstraße an die bestehende Wohnerschließungsstraße „Am Tannenbergr“ erstellt. Eine Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff und die Bodenversiegelung innerhalb des Ortsteiles Gräfenneuses bzw. des Marktes Geiselwind ist nicht möglich.

Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sollten nicht über das erforderliche Mindestmaß hinausgehen. Insgesamt orientieren sich die Planungen der Erweiterungsflächen an den an den Markt Geiselwind herangetragenen Bedarf, wodurch die vorauszusetzende Bedarfsorientierung gegeben ist. Zum Schutz des Mutterbodens sind bereits entsprechende Festsetzungen in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen. Dieser soll vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück abgetragen, seitlich gelagert und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder eingebaut werden. Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Hierbei sind § 6 Abfallhierarchie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und §§ 6 - 8 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Wirkungsgefüge

Bodenfunktionen sind für den natürlichen Kreislauf relevant. Durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung werden diese Funktionen zerstört und weitgehend unterbunden. Deshalb sind Maßnahmen im Bereich der anderen Schutzgüter erforderlich, die den Verlust der Bodenfunktionen abmildern. Insbesondere das Schutzgut Wasser wird durch einen hohen Oberflächenwasserabfluss aufgrund der Versiegelung beeinträchtigt. Aufgrund dessen wird beispielsweise ein gewisses Grünvolumen angestrebt, sodass Schadstoffbindungen oder die Aufnahme der Oberflächenwässer durch die Pflanzen teilweise übernommen werden. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist möglichst zu nutzen oder örtlich zu versickern.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Durch die Inanspruchnahme von Boden als Bauland werden die Bodenfunktionen, wie zuvor beschrieben, dauerhaft zerstört. Durch den Flächenverbrauch steht der Boden als landwirtschaftliche Nutzfläche zukünftig nicht mehr zur Verfügung.

Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen jeweils um einen Ackerboden mit geringer und im nordöstlichen Bereich sogar mit sehr geringer Ertragsfähigkeit³. Die Bodenschätzungskarte im BayernAtlas Plus zeigt folgende Wertzahlen: Ackerland (A) T 7V -/15 im Bereich der allgemeinen Wohnbauflächenerweiterung sowie Ackerland (A) SI 5V 34/32 im Bereich des Gewerbegebiets⁴.

Die Bodenausgangsgesteinskarte stellt die Gruppe der „Ton-, Schluff-, Mergel-, Sand- und Dolomitstein[e], Kalkstein[e]“, innerhalb des Geltungsbereiches dar. Die Geologische Karte beschreibt das Gestein, wie folgt: „vorwiegend Tonstein mit Steinmergel- u. Gipslagen, z. T. Sandstein, nach SE zunehmend“, als geologische Haupteinheit zählt die Fläche des Geltungsbereiches zum Gipskeuper. Die potenzielle natürliche Vegetation ist ein „(Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“⁵. Es liegen keine Moorböden vor bzw. es sind ähnlich spezielle Bodenausprägungen nicht bekannt. Aufgrund der Ackerzahl, die zwischen 15 und 40 liegt, ist das Standortpotential vom Boden für die natürliche Vegetation gemäß „Methoden zur Bewertung natürlicher Bodenfunktionen“ in „Das Schutzgut Boden in der Planung“, als hoch einzustufen⁶.

³ Das Schutzgut Boden in der Planung, LFU, S.18

⁴ BayernAtlas Plus, Datenabfrage Bodenschätzung BVV, 05.04.2022

⁵ FIN-Web, FIS-Natur Online, LFU, Datenabfrage vom 27.08.2018

⁶ Das Schutzgut Boden in der Planung, Bayerisches Geologisches Landesamt und LFU, 2003, S. 38/39

Die Übersichtsbodenkarte zeigt für den Geltungsbereich der nordöstliche Änderung (Wohnbauflächenerweiterung) den Boden 442b „Fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund“ und für den Geltungsbereich der südöstliche Änderung (Gewerbeflächenerweiterung) den Boden 444b „Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald selten podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein)“⁷.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden ist in der Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung der fachlich korrekten Durchführung der in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, als **gering** zu werten.

3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase wird der Wasserkreislauf wie folgt verändert: Der Oberflächenabfluss erhöht sich durch die Entfernung der Vegetation und die beginnende Verdichtung und Versiegelung des Bodens. Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung und Beeinträchtigung zu schützen. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise sind in die jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen, die im Parallelverfahren durchgeführt werden, eingeflossen.

Betriebsphase

Innerhalb oder direkt angrenzend an die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans ist kein Gewässer vorhanden, welches durch die Maßnahme beeinträchtigt wird. Da ein Wohngebiet ausgewiesen wird und aufgrund der Lage des Baugebietes für diesen Änderungsbereich die Ansiedlung einer Tankstelle oder ähnlicher wassergefährdenden Einrichtungen sehr unwahrscheinlich ist, ist daher nicht vom Umgang mit Schadstoffen auszugehen.

Für den Änderungsbereich der Gewerbeflächenerweiterung könnte in Bereichen mit Schadstoffen umgegangen werden. Hier ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung) auszuschließen. Das Wasser ist gemäß den Regeln der Technik zu reinigen, bevor es dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Dies ist in der Bebauungsplanänderung bereits entsprechend festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist dann ausgeschlossen.

Die privaten Stellplätze und Wege, die nicht von LKW befahren werden, sollten mit versickerungsfähigem Material ausgeführt werden. Außerdem sollte unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser nach Möglichkeit vor Ort genutzt werden. Dies soll bewirken, dass möglichst viel unverschmutztes Wasser direkt zurück in den natürlichen Wasserkreislauf gelangt und nach wie vor zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichtes beiträgt.

⁷ BayernAtlas Plus, Datenabfrage 05.04.2022 Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000, Stand 2020

Dies ist in die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne, die im Parallelverfahren aufgestellt werden, aufgenommen worden. Durch Pflanzungen können die auftretenden Beeinträchtigungen durch erhöhten Oberflächenabfluss während der Betriebsphase minimiert werden.

Für die nordöstliche Änderung zur kleinen Wohnbauflächenerweiterung ist eine Stichstraße von der Wohnerschließungsstraße „Am Tannenber“ nötig. Für die größere Änderungsfläche der südöstlichen Gewerbegebietserweiterung erfolgt die Erschließung über die bestehende Gewerbegebietsfläche, sodass es im Vergleich zur Ausweisung auf anderen Flächen oder gegenüber anderen Baugebieten gleicher Art zu einer geringeren Versiegelung und damit zu weniger Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs kommt.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe des Baugebietes. Die neuen Bauflächen werden im Trennsystem entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in dem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in Richtung der nächsten Vorflut abgeleitet. Aufgrund dessen wird das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ortsnah wieder dem Wasserkreislauf zur Verfügung gestellt. Zudem wird in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, dass Regenwasser möglichst auf den privaten Grundstücken zu sammeln und wiederzuverwenden ist, was ebenfalls dem Wasserkreislauf zugutekommt.

Wirkungsgefüge

Das Schutzgut Wasser steht in enger ökologisch-funktionaler Verbindung mit den anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Luft und Klima. Die Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie die Verringerung der Grundwasserneubildung und der direkten Verdunstung führen zu klein-klimatischen Veränderungen. Um diesen zu begegnen, sind Minimierungsmaßnahmen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser vorgesehen (s.o.). Auch schädigt ein Absinken des Grundwasserstandes letztendlich das Schutzgut Mensch, Tier und Pflanze.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Wasser ist eine wichtige Lebensgrundlage für alle Lebewesen. Auch in Zukunft muss dieses Gut in sauberer Form verfügbar sein. Durch einen umweltbewussten Umgang mit sauberem Dach- und Oberflächenwasser, durch die Vermeidung der Grundwasserverschmutzung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers durch das Ortsnetz und die fachgerechte Wiederaufbereitung dessen in der gemeindeeigenen Kläranlage, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist in der Gesamtbeurteilung, unter Berücksichtigung der in den verbindlichen Bauleitplänen bereits festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Berücksichtigung der Hinweise, als **gering** zu werten.

3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima, Luftqualität sowie den Klimawandel

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Baubedingt ist mit Staubemissionen zu rechnen (Staubemissionen treten bereits zeitweise durch die landwirtschaftliche Nutzung auf). In der Luft können dann wahrscheinlich kurzzeitig höhere Emissionswerte festgestellt werden. Diese liegen im üblichen Rahmen von Bauarbeiten. Somit sind diese hinzunehmen. Klimatische Auswirkungen sind aufgrund der temporären Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Der Klimawandel wird durch die Bauarbeiten nicht in feststellbarem Maße begünstigt.

Betriebsphase

In den geplanten zwei Änderungsbereichen werden neue Gebäude und versiegelte Flächen entstehen. Im Bereich der kleinen Wohnbaufläche ist bereits benachbart der überwiegende Teil der Grundstücke bebaut. Geplant sind allgemeine Wohnnutzungen. Daher ist mit gering zunehmendem Verkehr durch die Bewohner zu rechnen. Dieser verursacht Treibhausgasemissionen, die wiederum den Klimawandel begünstigen und die Luftqualität beeinträchtigen. Ein gewisses Maß an Emissionen entsteht, wenn neue Baugebiete entstehen. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bereits bestehenden benachbarten Nutzungen, ist nicht mit einem signifikant erhöhten Treibhausgasausstoß zu rechnen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Geruchsemissionen möglich. Diese sind jedoch grundsätzlich aufgrund der Lage neben landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzunehmen. Zudem ist nahezu der gesamte Ortskern Gräfenneuses als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt, wodurch die Entstehung entsprechender Emissionen nicht ausgeschlossen werden kann. Es sind im Planungsbereich jedoch keine Anlagen vorgesehen, die erhebliche Mengen an Treibhausgasen emittieren. Über das Normalmaß, der vorgesehenen Nutzung, hinaus sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung südlich des angrenzenden Röhrenseer Weges bleibt erhalten. Dies gilt ebenso für alle den gewerblichen Änderungsbereich umgebenden landwirtschaftlichen Flächen.

Im Rahmen der Gewerbegebietserweiterung ist allerdings mit einer gewissen Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Die direkte Lage am südlichen Ortseingang an der ST 2260 wirkt sich dabei positiv aus, sodass die Belastung durch ein etwas größeres Verkehrsaufkommen aus Richtung der Auffahrt zur BAB für Gräfenneuses nicht relevant ist. Lokal können in beiden Änderungsbereichen, bedingt durch Schattenwurf, Luftstau und Erwärmungen durch Gebäude, kleinklimatische Veränderungen auftreten. Diese sind jedoch aufgrund der geringen Bebauungsdichte zu vernachlässigen. Auswirkungen werden durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen (z.B. Beschattung von Stellplätzen) in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden. Weiterhin sind Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien getroffen worden, um eine Aufheizung künstlicher Materialien z.B. durch Verwendung heller Farbtöne zu minimieren.

Durch Festsetzung einer offenen Bauweise in der verbindlichen Bauleitplanung sollen aufgelockerte Strukturen am Ortsrand entstehen, wodurch die Beeinträchtigung von Luftbahnen vermieden werden soll. Bei dem Baugebiet handelt es sich nicht um ein charakteristisches Kaltluftentstehungsgebiet, aus dem ein Luftaustausch zwingend erforderlich ist und erhebliche Beeinträchtigungen bei einer Reduzierung des Luftaustauschs hervorgerufen werden.

Eine Beeinträchtigung der überörtlichen Klimasituation ist hinsichtlich der o.g. Punkte nicht zu erwarten.

Wirkungsgefüge

Das Schutzgut Luft und Klima ist entscheidend für die Gesundheit der Lebewesen. Auch ist es entscheidend, da das Gleichgewicht des Wasserkreislaufes durch übermäßige Temperaturerhöhungen gestört werden könnte. Möglichen Temperaturerhöhungen und kleinklimatischen Veränderungen wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan begegnet. Es sind somit geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, die sich aufgrund der Versiegelung und der Verwendung künstlicher Materialien nicht gänzlich vermeiden lassen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der minimierenden Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung als **gering** zu werten.

3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

In der Bauphase kann es kurzfristig zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen. Dies lässt sich nicht vermeiden und ist aufgrund der absehbaren Dauer hinzunehmen. Die Beeinträchtigung ist unterschiedlich.

Im nordöstlichen Änderungsbereich der kleinen Wohnbaufläche liegt eine teilweise Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone) und der Biotopkartierung „Artenreiches Extensivgrünland / 6510“ vor. Dies bedingt mittlere Beeinträchtigungen. Die biologische Vielfalt des Magerrasens muss berücksichtigt werden. 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.

Da südlich der geplanten Ausweisungsflächen beiderseits des Röhrenseer Weges ein Gehölzsaum besteht, dieser überwiegend verbindlich zu erhalten ist sowie die geplante Baufläche neben einer festzusetzenden Eingrünung direkt an westliche Wohnbebauung angebunden ist, kann eine Verträglichkeit gegenüber dem Landschaftsbild angenommen werden. Die Fernwirkung ist dadurch reduziert. Die baubedingte Zerstörung der vorhandenen Habitatstrukturen beeinträchtigt die biologische Vielfalt in einem mittleren Maße, da die bestehenden Strukturen einen relevanten ökologischen Wert aufweisen.

Die südöstliche Änderungsfläche wird in ihrer Wirkung dem jetzigen Erscheinungsbild der bestehenden Gewerbefläche ähneln. In der Bauphase wird es auch kurzfristig zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen.

Die baubedingte Zerstörung der vorhandenen Habitatstrukturen beeinträchtigt die biologische Vielfalt nur in geringem Maße, da die bestehenden Strukturen durch die intensive Landwirtschaft und durch die Nähe zur überregionalen Verkehrsachse keinen besonders relevanten ökologischen Wert aufweisen.

Betriebsphase

Das nordöstliche Plangebiet ist durch extensive Wiesenutzung geprägt. Etwa die Hälfte der Teilflächen des Plangebietes sind infolge der tatsächlichen Nutzung und einer ersten Abschätzung der gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie II „Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen. Diese Änderungsfläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone) und der Biotopkartierung „Artenreiches Extensivgrünland / 6510“, in direkter Anbindung an die bestehende Wohnbebauung von Gräfenneuses. Ein verträglicher Übergang von den Wohngebietsflächen zur Landschaft ist durch eine qualifizierte Eingrünung sicherzustellen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen z.B. durch städtebauliche Gestaltungsvorgaben sind im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung zu prüfen. 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.

Das südöstliche Plangebiet (Gewerbegebietserweiterung) ist durch intensive Ackernutzung geprägt. Der nördlich des Plangebietes liegende Bestandsbereich ist bereits bebaut und von gewerblicher Nutzung geprägt. Die anderen umgebenden Flächen sind Ackerflächen. Nordwestlich liegt eine bebaute Mischgebietsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung. Die Flächen des Plangebietes sind infolge einer ersten Abschätzung der gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter überwiegend der Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen. Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt wie die gesamte Ortslage von Gräfenneuses innerhalb des Naturparks Steigerwald und grenzt südwestlich an das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks an. Ein verträglicher Übergang von den Gewerbegebietsflächen zur Landschaft ist durch eine qualifizierte Eingrünung, wie in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, sicherzustellen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen z.B. durch städtebauliche Gestaltungsvorgaben sind im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ berücksichtigt. Aufgrund der Nähe des bestehenden Gewerbegebietes und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dieses Bereiches, ist jedoch nicht mit gravierenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Das Landschaftsbild ist ein charakteristisches Merkmal und prägt den Menschen und dessen Heimat. Im Sinne zukünftiger Generationen ist mit dem Landschaftsbild verantwortungsvoll umzugehen. Da die Änderungsflächen des Flächennutzungsplanes nur in zwei Bereichen eine maßvolle Bebauung erfährt und die angrenzenden Flächen tatsächlich schon jeweils entsprechend gebiets-typisch genutzt sind, ist davon auszugehen, dass diese sich in das vorhandene Landschafts- und Ortsbild stimmig einfügen. Die biologische Vielfalt kann durch die Auswahl verschiedener Gehölzarten und die Anlage einer artenreichen extensiven Dachbegrünung im geplanten Gewerbegebiet, gegenüber dem jetzigen Zustand durch die Ansaat einer einzigen Ackerfrucht je Grundstück, deutlich erhöht werden.

Wird das natürliche Standortpotential für die nordöstliche Änderungsfläche (Wohnbebauung), welches als mittel einzustufen ist, betrachtet, ist festzuhalten, dass eine Entwicklung dieses Potentials durch eine Bebauung unterbunden wird. Ob es allerdings an jener Stelle irgendwann zu einer besseren Ausschöpfung des Potentials kommen würde, kann nicht vorhergesagt werden.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt ist in der Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung bereits festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie des bereits vorhandenen und zu erhaltenen Gehölzsaums südlich der geplanten Ausweisungsflächen beiderseits des Röhrenseer Weges, für die nordöstliche Änderungsfläche als **mittel** und für die südöstliche Änderungsfläche als **gering** zu werten.

3.2.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe der Änderungsbereiche. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Oberer Steigerwald“ befindet sich mehr als 3,8 km entfernt. Beeinträchtigungen in der Bau- und Betriebsphase der Erweiterung der Wohnbau- bzw. der Gewerbefläche sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Negative Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete gibt es nicht.

3.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauzeit können Staub-, Lärm- und andere kurzzeitige Beeinträchtigungen auftreten. Radwege führen an beiden Änderungsflächen vorbei, Wanderwege und Fernwanderwege führen nur entlang des Geltungsbereichs der nordöstlichen Änderungsfläche. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wanderer und Radfahrer im Umfeld der geplanten Wohngebietsausweisung ist nicht zu erwarten, da der Wander- und Radweg verstärkt am Wochenende frequentiert sein dürfte, wenn die Bauarbeiten vermutlich ruhen werden. Außerdem treten bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung und den üblichen Straßenverkehr weitere temporäre Störungen auf. Eine Beeinträchtigung der Radwanderer im Umfeld des südöstlichen Gewerbegebiets ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Durch die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung treten bereits Staub und weitere temporäre Störungen auf.

Betriebsphase

Aufgrund der bestehenden angrenzenden wohnbaulichen bzw. gewerblichen Bauflächen an die Änderungsbereiche, wird die zu ermöglichende Errichtung von weiteren Gebäuden in dem nordöstlichen Planungsbereich und gewerblichen Einrichtungen im südöstlichen Änderungsbereich, keine Beeinträchtigung der Radfahrer durch ein spürbar steigendes Verkehrsaufkommen bringen. Betriebsbedingte Geruchs- oder Lärmimmissionen können in den angrenzenden bestehenden Dorfgemeinschaften von Gräfenneuses auftreten.

Diese sind aufgrund der schon bestehenden angrenzenden Bebauungsstruktur und des entsprechenden Gebietscharakters als untergeordnet einzustufen. Insgesamt ist die Beeinträchtigung als gering zu bewerten.

Auch für die bestehenden Betriebe und deren Mitarbeiter sind durch die Erweiterung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, wie auch nicht für die zukünftigen Bewohner der geplanten Wohnbaufläche, die aus der dörflichen Gemeinschaft stammen.

Da die Wanderwege weiterhin auf den bestehenden und nicht zu verändernden Ortsstraßen und Wegen, die in diesem Bereich eingegrünt sind, an den wohnbaulichen Erweiterungsflächen entlangführen, ist keine Beeinträchtigung der Wanderer zu erwarten. Der nördlich des Erschließungstisches verlaufende örtliche Wanderweg ist bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, sodass keine Störung der Wanderer zu befürchten ist.

Erholungsbereiche im näheren Umfeld werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die angrenzenden Wege um den nordöstlichen Änderungsbereich werden für Spaziergänge der Dorfbewohner genutzt. Durch die geringe Ausdehnung der Ausweisungsfläche und ein zu erwartendes gering erhöhtes Verkehrsaufkommen, sind keine Beeinträchtigungen dieser Nutzungen zu erwarten.

Im näheren Umfeld sind außer die Beeinträchtigungen durch die Autobahn A3 keine Nutzungen vorhanden, die beeinträchtigende Lärmimmissionen ausstoßen. Die A3 hat einen Abstand von mindestens 350 m zur geplanten Gewerbegebietserweiterung und von mindestens 830 m zur wohnbaulichen Änderungsfläche. Die neu geplante kleine Wohnbaufläche weist einen größeren Abstand auf als die bereits vorhandenen Wohnbauflächen.

Die Gewerbeflächenerweiterung wird gezielt zur Autobahn hin orientiert, um die gewerbliche Nutzung vom Ortskern abgewandt zu errichten. Da für beide Änderungsbereiche jeweils ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gefertigt und sofern nötig entsprechende Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen sind (siehe Zusammenfassung der schalltechnischen Gutachten, Kapitel 2.2) sind, sind keine größeren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nutzungen, bei denen mit Schadstoffen in erheblichen Umfang umgegangen wird, können aufgrund der dargestellten Nutzungsart sowie der Lage des Baugebietes ausgeschlossen werden.

Bewertung

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist in der Gesamtbetrachtung als **gering** zu werten.

3.2.8 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen, Abwässern

Art und Menge von Schadstoff-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase können erhöhte Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr auftreten. Diese liegen im üblichen Rahmen von Bauarbeiten. Somit sind diese hinzunehmen.

Betriebsphase

In einem allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude, unter anderem auch solche, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig. Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzungen im Gebiet sowie in der näheren Umgebung sind aufgrund der Errichtung dessen nicht zu erwarten.

In einem Gewerbegebiet sind Gebäude für Gewerbebetriebe aller Art zulässig, die vorwiegend zur Unterbringung nicht erheblich störender Gewerbebetriebe dienen. Hier handelt es sich konkret um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes, der sich vom Ortskern abgewandt erweitert. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzungen im Gebiet sowie in der näheren Umgebung sind, abgesehen von einem geplanten Hubschrauberlandeplatz, nicht zu erwarten. Hierzu ist im Zusammenhang mit der im Parallelverfahren aufgestellten Änderung des Bebauungsplanes eine vertiefende Untersuchung durchgeführt worden.

Beim Umgang mit Schadstoffen, wie bspw. bei Tankstellen, sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten, aufgrund dessen eine Beeinträchtigung der Umwelt ausgeschlossen wird.

Bewertung

Das Risiko, erhebliche Schadstoffemissionen durch das Vorhaben in die Umwelt einzutragen, ist in der Gesamtbetrachtung als **gering** zu werten.

Art und Menge von Lärm-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Durch den Bau ist temporär mit Lärmemissionen zu rechnen. Dies ist als typisch für ein Baugebiet hinzunehmen.

Betriebsphase

Im Umfeld und im Darstellungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung besteht bereits ein Wohn-, Dorf- und Gewerbegebiet. Durch die geplante Erweiterung des Wohn- und des Gewerbegebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bzw. auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit erwartet.

Zeitweilig können Lärm- und andere landwirtschaftlich bedingte Emissionen / Immissionen auftreten, die auf die Plangebiete einwirken. Diese haben keine erheblichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Nutzungen der Wohnbaufläche bzw. der Gewerbefläche zur Folge und sind für die Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen.

Im Umfeld liegen Lärmemissionen der Autobahn A3 vor, die beeinträchtigende Lärmimmissionen hervorrufen können. Die A3 hat einen Abstand von mindestens 350 m zur geplanten Gewerbegebietserweiterung und von mindestens 830 m zur wohnbaulichen Änderungsfläche. Die neu geplante kleine Wohnbaufläche weist einen größeren Abstand auf als die bereits vorhandenen Dorfgebiets- und Wohnbauflächen. Die Gewerbeflächenerweiterung wird gezielt zur Autobahn hin orientiert, um die gewerbliche Nutzung vom Ortskern abgewandt zu errichten. Da für beide Änderungsbereiche jeweils ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gefertigt und sofern nötig entsprechende Maßnahmen in den Bauleitplänen festgesetzt werden, sind keine größeren Beeinträchtigungen zu erwarten. Nutzungen, bei denen mit Schadstoffen umgegangen wird, können aufgrund der dargestellten Nutzungsart sowie der Lage des Baugebietes weitestgehend ausgeschlossen werden.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist als **mittel** bis **gering** zu werten.

Art und Menge von Erschütterungen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Baubedingt ist temporär mit mäßigen Erschütterungen zu rechnen. Dies ist als typisch für ein Baugebiet bzw. für eine Erweiterung hinzunehmen.

Betriebsphase

Durch die Entstehung der Wohnbauflächenerweiterung ist nicht mit Erschütterungen zu rechnen.

Im näheren Umfeld sind ebenfalls keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen Erschütterungen ausgehen, die sich bis zum Baugebiet auswirken könnten. Eine erhebliche Beeinträchtigung für die geplante Wohnbauflächenerweiterung ist nicht zu erwarten.

Durch den Betrieb der Gewerbeflächenerweiterung ist mit Erschütterungen zu rechnen, die vorwiegend nicht erheblich beeinträchtigend sind. Die Erschütterungen sind entsprechend der nördlich direkt angrenzenden Gewerbefläche zu erwarten, um deren Erweiterung es sich hier handelt.

Hier sind im näheren Umfeld ebenfalls keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, von denen Erschütterungen ausgehen, die sich bis zum Baugebiet auswirken könnten. Eine erhebliche Beeinträchtigung für die geplante Gewerbeflächenerweiterung ist nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Erschütterungen ist als **gering** zu werten.

Art und Menge von Licht-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Es sind, auch während der Bauzeit, insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind bereits in den verbindlichen Bauleitplanungen, die im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden, festgesetzt. Aufgrund dessen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Betriebsphase

Im Umfeld der Wohnbauflächenerweiterung, wie auch der Gewerbeflächenerweiterung sind keine Beleuchtungseinrichtungen bekannt, die eine relevante Beeinträchtigung für die geplante Bebauung erzeugen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Beleuchtung der Wohnbauflächenerweiterung oder der Gewerbeflächenerweiterung ist ebenso nicht anzunehmen. Um eine mögliche Beeinträchtigung zu verringern, ist in den verbindlichen Bauleitplanungen eine Abstrahlung nach unten festgesetzt.

Festsetzungen zur Minimierung der Störwirkungen von Werbeanlagen sind in der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls eingeflossen. Erhebliche Lichtimmissionen durch Werbeanlagen sind hierdurch ausgeschlossen. Störungen des Autobahnbetriebes sind hierdurch ebenfalls ausgeschlossen.

Durch o.g. vorgeschlagene Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungen und zukünftigen Nutzungen zu erwarten.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Lichtemissionen ist unter Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung bereits festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen als **gering** zu werten.

Art und Menge von Wärme- und Strahlungs-Emissionen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

In der Bauphase treten keine Strahlungsemissionen auf. Mit der Entwicklung elektromagnetischer Felder ist nicht zu rechnen. Eine erhebliche Wärmeentwicklung entsteht durch die Bauarbeiten nicht.

Betriebsphase

Im Bereich der umgebenden Bebauung zum geplanten Wohnbaugebiet sind keine Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die entsprechende Strahlungen oder elektromagnetische Felder erzeugen könnten.

Nur die Gewerbeflächenenerweiterung wird von einer 20 kV-Freileitung gequert. Diese wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem notwendigen Schutzstreifen berücksichtigt, um von Beginn der Objektplanungen und der Bauarbeiten zur Erschließung des neuen Baugrundstücks an berücksichtigt zu werden. Elektromagnetische Strahlungen, die von der Leitung ausgehen können, sind bei Einhaltung der Sicherheitsvorschriften, vernachlässigbar.

Geringfügige Reflexionen sind durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich. Eine Zulässigkeit solcher Anlagen ist aus Sicht der Nachhaltigkeit zu begrüßen und aufgrund dessen in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Gleichzeitig sind, insbesondere aus Gründen des Artenschutzes, die Verwendung spiegelnder und glänzender Materialien (ausgenommen Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen) als unzulässig festzusetzen.

Durch die geplante Nutzung der zwei Änderungsbereiche ist nicht mit der Entstehung von elektromagnetischen Feldern, Strahlungen oder Wärmeentwicklungen zu rechnen.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Wärme, Strahlung bzw. Reflexionen ist als **gering** zu werten.

Art und Menge von sonstigen Belästigungen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Durch die Bauarbeiten können zeitweilig Staub- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind als typisch hinzunehmen.

Betriebsphase

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist von einer zeitweiligen Beeinträchtigung durch Staub- und Geruchsemissionen, letztere in Folge von Düngung und Spritzmitteln zu rechnen. Diese treten jedoch zeitlich beschränkt auf und sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft als allgemein typisch hinzunehmen.

Es ist eine Eingrünung vorgesehen, die das Baugebiet größtenteils gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen abschirmt. Im Bereich des Dorfgebietes können sich landwirtschaftliche Nutzungen ansiedeln, von denen ebenfalls Geruchsemissionen ausgehen können. Da in einem Dorfgebiet ebenfalls Wohnnutzungen zulässig sind, wird davon ausgegangen, dass keine Nutzungen entstehen, die diese Wohnnutzungen beeinträchtigen würden. Ansonsten würde ein Konflikt bereits im Dorfgebiet selbst bestehen.

Ansonsten sind im näheren Umfeld der geplanten Änderungsbereiche keine Anlagen oder Einrichtungen bekannt, die Emissionen in erheblichem Umfang erzeugen könnten.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch sonstige Belästigungen z.B. durch Staub und Geruch, ist unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen, die in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, als **gering** zu werten.

Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwässer, Beseitigung, Verwertung

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase kommt es zu Erdaushub und baubedingt anfallenden Materialresten. Diese sind entsprechend den gängigen Vorschriften wiedereinzubauen oder fachgerecht zu entsorgen. Bereits in der Bauphase fällt Schmutzwasser an, das in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten ist. Das Schmutzwasser gelangt über das Ortsnetz zur gemeindeeigenen, zentralen Kläranlage Geiselwinds, wo das Wasser gemäß den Regeln der Technik gereinigt und wiederaufbereitet wird.

Betriebsphase

In der Betriebsphase der Wohnbauflächen- und der Gewerbeflächenerweiterung ist das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Übersteigt das Schmutzwasser den Verschmutzungsgrad von Hauswasser ist es durch den Grundstückseigentümer entsprechend den gesetzlichen Regeln vorzureinigen. Die Müllentsorgung erfolgt über das Entsorgungsunternehmen des Landkreises Kitzingen, das im Markt Geiselwind tätig ist.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächenerweiterung erfolgt über die bestehende Straße St 2260 und die geplante Wohnbebauung über die weiteren schon bestehenden Straßen- und Wegflächen. Diese Anbindungen sind ausreichend dimensioniert und ermöglicht die Befahrung mit Müllfahrzeugen. Die Wohnbauflächenenerweiterung wird zusätzlich durch eine kleine Stichstraße mit Wendehammer an die bestehende Wohnerschließungsstraße „Am Tannenberg“ angebunden. Durch die Erweiterung der beiden Änderungsflächen erhöht sich auch die Menge der Abfälle, die voraussichtlich im üblichen Rahmen für die jeweils vorgesehene Nutzung liegen wird. Die Art der Abfälle entspricht den bereits im bestehenden Dorf-, Wohn- bzw. Gewerbegebiet anfallenden Abfällen. Die Beseitigung und Verwertung der Abfälle erfolgt nach Abholung durch den Landkreis Kitzingen auf Grundlage des geltenden Abfallrechts.

Sondernutzungen, die Abfälle in hohem Maße oder Sondermüll verursachen, sind nicht vorgesehen. Ggf. anfallender Sondermüll ist entsprechend den geltenden Vorschriften und Gesetzen zu entsorgen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch die Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwässer ist als **gering** zu werten.

3.2.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase finden Erdarbeiten statt. Hierbei können prinzipiell Kulturgüter gefunden werden. Zum Schutz etwaiger gefundener Kulturgüter ist in die verbindliche Bauleitplanung folgende Nachrichtliche Übernahme aufgenommen worden:

Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

Innerhalb und im angrenzenden Bereich der geplanten Bebauung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Im Nordosten der bestehenden Gewerbefläche besteht allerdings ein Bildstock (D-6-75-127-44), der nicht gefährdet scheint. Sichtbeziehungen zu Baudenkmalen werden nicht beeinträchtigt. Während der Bauzeit ist somit sehr wahrscheinlich nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Betriebsphase

In der Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt, deren Sichtbeziehungen beeinträchtigt werden können. Der Betrieb der geplanten Bauflächenänderungen führt nicht zur Beeinträchtigung von Kulturgütern.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf vorhandene Kulturgüter ist unter Berücksichtigung der festzusetzenden nachrichtlichen Übernahme als **gering** zu werten.

3.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Es wird davon ausgegangen, dass eine Versorgung mit Energie, sowohl während der Bauzeit als auch in der Betriebsphase, durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz problemlos erfolgen kann.

Betriebsphase

Eine erhebliche Beeinträchtigung von oder durch energieerzeugende Anlagen, technischen Einrichtungen oder Leitungen ist nicht bekannt - geringfügige Reflektionen sind hinzunehmen.

Der Betrieb von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zulässig. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird als bautechnischer Standard vorausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden und sich ansiedelnden Bauherren ihre Gebäude nach dem heutigen Stand der Technik betreiben und somit möglichst sparsam und effizient Energie nutzen.

Bewertung

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit zu begrüßen. Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen ist als **gering** zu werten.

3.2.11 Risiken z.B. durch Unfälle und Katastrophen

Bauphase (inkl. Abrissarbeiten)

Während der Bauphase ist natürlicherweise die Unfallgefahr als höher einzustufen. Dass durch eine Baustelle zur Errichtung von Erschließungseinrichtungen und Gebäuden eine Katastrophe ausgelöst wird, ist beim Bau nach heutigem Stand der Technik nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Die Art und der Umfang von Unfällen oder Katastrophen sind nicht vorhersehbar. Es ist davon auszugehen, dass Auswirkungen innerhalb von Wohn- bzw. Gewerbegebieten erheblicher sein dürften als auf rein landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es besteht kein Risiko über das übliche Maß hinaus, da innerhalb des Plangebietes nach fachgerechter Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, keine besonderen Schutzgüter im Plangebiet mehr vorliegen und auch kein Bereich mit bekannten Umweltgefahren vorliegt.

Die Gebiete liegen nicht innerhalb eines hochwasser- oder überschwemmungsgefährdeten Bereiches. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Risiko einer Naturkatastrophe ist daher vergleichsweise gering.

Innerhalb der gewerblichen Baufläche sind, abgesehen von einer Tankstelle und einem Hub-schrauberlandeplatz, keine Nutzungen vorgesehen oder möglich, die ein erhöhtes Risiko für Katastrophen oder Unfälle besitzen.

Bewertung

Das Wort „Katastrophe“ impliziert eine gewisse Erheblichkeit. Eine Bewertung erfolgt auf oben dargestellten Sachverhalten. Insgesamt kann von einer **mittleren** Erheblichkeit bei Eintreten eines Unfalls oder einer Katastrophe ausgegangen werden. Die Wahrscheinlichkeit hierfür ist jedoch sehr gering.

Die Bewertung stützt sich auf folgende Begründung: Die natürliche Ausstattung des Gebietes ist nur im Bereich der kleinen Wohnbauflächenerweiterung als hochwertiger anzusehen. Dieser Bereich kann nicht erhalten werden. Der Bereich der Gewerbeflächenerweiterung ist nicht als hochwertig einzustufen. Im Katastrophenfall ist hingegen mit einer gewissen Erheblichkeit zu rechnen. In Summe dürfte der Schadensfall somit mittlere Beeinträchtigungen für die Umwelt zur Folge haben.

3.2.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

In der Bau- als auch in der Betriebsphase dürfen keine unzulässigen Stoffe sowie gesetzlich verbotene Stoffe und Techniken verwendet werden. Weiterhin müssen erforderliche Auflagen und Maßnahmen bei der Verwendung von Gefahrenstoffen eingehalten werden. Negative Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die Aufnahme eines Hinweises und der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert. Gleichzeitig werden so positive Aspekte begünstigt.

Bewertung

Die Bewertung der Erheblichkeit der eingesetzten Techniken und Stoffe wird allgemein gehalten, da nicht bekannt ist, welche Techniken und Stoffe während der Bauarbeiten als auch während des Betriebs der zukünftigen Nutzung genau Anwendung finden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Verwendung gesetzlich zulässiger Techniken und Stoffe nur eine **geringe** Erheblichkeit hervorrufen. Der Einsatz besonderer Techniken und Stoffe ist nicht bekannt.

3.2.13 Darstellung von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Emissionsschutzrecht)

Der Markt Geiselwind besitzt keinen Landschaftsplan.

Es ist nicht bekannt, dass weitere noch nicht genannte, sonstige Pläne existieren, die die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung betreffen. Grundsätzlich wird dies bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Diesbezüglich sind bisher keine weiteren Anregungen eingegangen. Somit wird davon ausgegangen, dass keine entsprechenden Beeinträchtigungen durch und für die geplante Bebauung entstehen. Die Planung verstößt nicht gegen die übergeordneten Umweltschutzziele des Regionalplanes und des Landesentwicklungsprogramms. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der Bedürfnisse des Marktes Geiselwind geändert. Somit wird sich die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und die 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Gräfenneuses“, die im Parallelverfahren erstellt werden, aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

3.2.14 Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Umweltprobleme, spezielle Umweltrelevanz, Nutzung natürlicher Ressourcen)

Der Markt Geiselwind plant derzeit in Gräfenneuses, neben der 20. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren laufenden Wohn- und Gewerbegebietserweiterungen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Gräfenneuses nordöstlicher Bereich“ und die 1. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Gräfenneuses“. Eine Kumulierung dieser Vorhaben ist aufgrund ihrer Entfernung zueinander auszuschließen. Gleiches gilt für Planungen außerhalb von Gräfenneuses. Die Planung des Gewerbegebietes führt sehr wahrscheinlich mit den umliegenden Nutzungen, sofern die in den Bauleitplänen festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden, nicht zu erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen. Auch sind von der Planung keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz betroffen.

Die Planung der Wohnbauflächenerweiterung führt sehr wahrscheinlich mit den umliegenden Nutzungen, sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden, nicht zu erheblichen umweltbezogenen Beeinträchtigungen. Der von der Planung betroffene nördliche Teilbereich der geplanten Wohnbaufläche mit spezieller Umweltrelevanz wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besonders berücksichtigt. Die Nutzung natürlicher Ressourcen wird bei beiden Änderungsbereichen durch die Versiegelung des Bodens und die Nutzung als Bauland eingeschränkt, da die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Ausschlaggebende Gründe für die Wahl des Erweiterungsbereiches sind in Kapitel 2.4 erläutert.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind jeweils zu vermeiden oder nur mit Ausnahmegeheimigung der zuständigen Behörde zulässig.

3.2.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes von den überwiegend als gering bis mittel bewerteten Beeinträchtigungen, derart summieren, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes kommen wird, sofern entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im anschließenden verbindlichen Bauleitplanverfahren festgesetzt werden. Somit sind negative Wechselwirkungen unter den Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

3.3 Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Geplante Maßnahmen / Hinweise zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen)

Nachteilige Umweltauswirkungen können durch geeignete Festsetzungen und Hinweise im Rahmen eines Bebauungsplanes vermieden, verhindert bzw. ausgeglichen werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes können solche Maßnahmen, lediglich vorgeschlagen werden – wie bereits zuvor geschehen. Gelistet sind im Folgenden nur die zeichnerisch nicht dargestellten Vermeidungsmaßnahmen:

Eingrünung der Bauflächen gegenüber der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft

Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen auf folgende Schutzgüter: Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit, Boden und Fläche, Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt.

Wirkung: Durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte Eingrünung der beiden Änderungsflächen ergibt sich ein stimmiges Landschaftsbild. Weiterhin profitieren durch die sich ergebende Freihaltung der für die Begrünung benötigten Flächen alle o.g. Schutzgüter, da ihre natürliche Funktionsfähigkeit erhalten bleibt bzw. in diesem Bereich zum Teil verbessert wird. Dies gilt für die Betriebsphase und für die gesamte Dauer der Nutzung dieser Flächen als Wohn- bzw. Gewerbegebietsflächen.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des Planungsprozesses der 20. Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Standorte für die Ausweisung der notwendigen Flächen für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebietsflächen überdacht.

Da die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes in unmittelbarem Zusammenhang zur rechtskräftig ausgewiesenen Wohngebietsfläche liegen muss, sind nur wenige Planungsalternativen vorhanden. Die geplante Erweiterung der Wohngebietsflächen grenzt direkt an die rechtskräftig ausgewiesenen Wohngebietsflächen an. Alle anderen an die bestehende Wohngebietsfläche angrenzenden Acker- oder Grünlandflächen liegen entweder vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes im Naturpark Steigerwald oder verursachen einen gleichen und teilweise größeren Eingriff bezüglich Grund und Boden oder dem Landschaftsbild.

Ein Grund, der für die Wahl dieses Standortes spricht, ist die Lage in Anbindung an das bestehende Wohngebiet mit den vorhandenen Strukturen. Auf die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann bis auf die kleine Stichstraße verzichtet werden, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist.

Weiterhin wird der geplante Geltungsbereich nur im nördlichen Teil von einem Schutzgebiet, die das Schutzgut Natur und Landschaft betreffen, überlagert. Dies gilt nicht für den Naturpark Steigerwald, da die gesamte Siedlungs- und Gemarkungsfläche des Marktes Geiselwind darin liegt.

Aktuell gibt es im Ortsteil Gräfenneuses keine frei verfügbaren Wohngebietsflächen mehr. 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 Wohngebietsfläche erforderlich.

Bei den geplanten Flächen will der Markt Geiselwind die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Erweiterung der Wohngebietsfläche zu ermöglichen und diese zur Verfügung zu stellen. Da sich der Markt Geiselwind zum Ziel gesetzt hat, Wohngebietsfläche bedarfsorientiert auszuweisen, sieht sich der Markt in der Pflicht, diese Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung durchzuführen.

Auch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes muss in unmittelbarem Zusammenhang zur rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche liegen. Daher sind nur wenige Planungsalternativen vorhanden.

Die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsfläche grenzt direkt an die rechtskräftig ausgewiesene Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ an. Alle anderen an die bestehende Gewerbegebietsfläche angrenzenden Acker- oder Grünlandflächen liegen entweder innerhalb des Landschaftsschutzgebietes im Naturpark Steigerwald oder verursachen einen größeren Eingriff bezüglich Grund und Boden oder dem Landschaftsbild.

Der entscheidende Grund für die Wahl dieses Standortes, ist die Lage in Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet mit den vorhandenen Strukturen. Auf die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann hier völlig verzichtet werden, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist. Weiterhin wird der geplante Geltungsbereich von keinem Schutzgebiet, die das Schutzgut Natur und Landschaft betreffen, überlagert. Dies gilt nicht für den Naturpark Steigerwald, da die gesamte Siedlungs- und Gemarkungsfläche des Marktes Geiselwind darin liegt.

Aktuell gibt es im Ortsteil Gräfenneuses auch keine frei verfügbaren Gewerbegebietsflächen mehr. Nachverdichtungen sind in dem benötigten Umfang ebenso nicht möglich. Konversionsflächen sind in Gräfenneuses für die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht vorhanden. Daher ist die Ausweisung dieser gewählten Gewerbegebietsfläche erforderlich.

Bei den geplanten Flächen will der Markt Geiselwind die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche zu ermöglichen und diese zur Verfügung zu stellen. Da sich der Markt Geiselwind zum Ziel gesetzt hat, auch Gewerbegebietsfläche bedarfsorientiert auszuweisen, sieht sich der Markt in der Pflicht, diese Flächennutzungsplanänderung sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gräfenneuses“ durchzuführen.

3.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Die Thematik Unfälle und Katastrophen, wurde bereits in Kapitel 3.2.11 angesprochen. Hier wurde ermittelt, dass wahrscheinlich eine mittlere Beeinträchtigung im Schadensfall vorliegen wird und das Risiko, dass es zum Schadensfall kommen wird, sehr gering ist.

Die Einschätzung berücksichtigt beide in der späteren verbindlichen Bauleitplanungen zulässigen Vorhaben. Das größte Risiko und die Gefahr des größten Schadenfalls innerhalb wohnbaulich oder gewerblich geprägter Bauflächen geht von Tankstellen aus. Hierbei können schädliche Stoffe in großen Mengen in die Umwelt gelangen und Boden und Wasser kontaminieren. Für die Wohnbauflächenenerweiterung sind entsprechend schadstoffrelevante Einrichtungen nicht vorgesehen. Die Ansiedlung einer Tankstelle auf der Gewerbeflächenenerweiterung ist für die betriebseigene Versorgung notwendig. Besondere Strukturen, Bereiche von Umweltgefahren oder Schutzgebiete liegen bekanntermaßen nicht innerhalb des Geltungsbereiches, sodass die Erheblichkeit nicht als hoch eingestuft wird. Eine erhebliche Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ist aufgrund des Gebietscharakters nicht anzunehmen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Hinweise auf technische Verfahren, Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse

Besondere technische Verfahren wurden nicht zur Erstellung des Umweltberichts angewandt.

Die Erkenntnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeiträge (sarF) und der dazu nötigen ökologischen Geländebegehungen und Auswertungen liegen vor und sind entsprechend in die verbindliche Bauleitplanung eingeflossen.

Fehlende Erkenntnisse beziehen sich auf den vorliegenden Boden bzw. Baugrund. Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung beauftragt und erstellt. Die Versickerungsfähigkeit und sonstige Eigenschaften des Bodens können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden. Das Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Auch die historischen Hintergründe lassen dort nicht auf das Vorkommen von Kampfmitteln schließen⁸. Somit ist kein Anlass gegeben eine genauere Untersuchung durchzuführen.

Ein Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im ABuDIS nicht vermerkt.⁹

Es wird je eine Wohn- und eine Gewerbegebietserweiterung dargestellt. Hierauf können unterschiedliche Nutzungen entstehen. Einige haben stärkere negative Auswirkungen als andere. Für den Einzelfall kann an dieser Stelle keine weitergehende Bewertung vorgenommen werden.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Von den zuständigen Fachbehörden wurden keine Forderungen bezüglich der Durchführung von Monitoring-Maßnahmen auf der Basis der verbindlichen Bauleitplanung erhoben. Somit sind keine Maßnahmen erforderlich die über die übliche baurechtliche Überwachungspflicht des Marktes Geiselwind hinausgehen.

⁸ Tel. Markt Geiselwind, April 2022

⁹ ABuDIS 3.0, Datenabfrage (Markt Geiselwind, OT Gräfenneuses), vom 24.05.2022

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Markt Geiselwind beabsichtigt die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft zur Erweiterung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO am nordöstlichen Ortsrand sowie für die Erweiterung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO am südöstlichen Ortsrand von Gräfenneuses.

Der Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Geiselwind hat eine Größe von ca. 2,51 ha.

Geringe Beeinträchtigungen, teilweise auch nur temporär, entstehen für jedes Schutzgut, da in den ursprünglichen / natürlichen Zustand zunächst durch Bautätigkeiten und anschließend durch den Betrieb eingegriffen wird.

Mittlere Beeinträchtigungen sind für folgende Schutzgüter zu erwarten:

Darstellung Wohnbaufläche:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** sind in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der festzusetzenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie aufgrund der geringen Größe der hinzukommenden Bauflächen für die nordöstliche Änderung (Wohnbauflächenerweiterung) als **mittel** zu werten.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut **Landschaft und biologische Vielfalt** sind in der Gesamtbetrachtung, unter Berücksichtigung festzusetzender Vermeidungsmaßnahmen sowie des bereits vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzsaums südlich der geplanten Ausweisungsf lächen beiderseits des Röhrenseer Weges, für die nordöstliche Änderungsfläche als **mittel** zu beurteilen.

Darstellung gewerbliche Baufläche:

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung durch Lärmemissionen ist für die am nächsten zur Autobahn gelegene Gewerbegebietsflächenerweiterung als **mittel** bis **gering** zu werten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Verträglichkeit darzulegen und Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen, sofern dies erforderlich ist.

Risiken z.B. durch Unfälle und Katastrophen sind als mittel einzustufen.

Grundsätzlich ist die natürliche Ausstattung des Gebietes und der Umgebung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als nicht besonders ökologisch wertvoll einzustufen. Innerhalb der gewerblichen Baufläche sind, abgesehen von einer Tankstelle und einem Hubschrauberlandeplatz, keine Nutzungen vorgesehen oder möglich, die ein erhöhtes Risiko für Katastrophen oder Unfälle besitzen.

Die natürliche Ausstattung des Gebietes ist nur im Bereich der kleinen Wohnbauflächenerweiterung als hochwertiger anzusehen. Dieser Bereich kann nicht erhalten werden. Der Bereich der Gewerbeflächenerweiterung ist nicht als hochwertig einzustufen. Im Katastrophenfall ist hingegen mit einer gewissen Erheblichkeit zu rechnen. In Summe dürfte der Schadensfall somit mittlere Beeinträchtigungen für die Umwelt zur Folge haben.

Durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter nicht zu erwarten. Somit ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bzw. Artikel 12 FFH-RL.

Markt Geiselwind,

Nickel

1. Bürgermeister

Bearbeitung: Roppel / Heil
Prüfung: Röser / 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 | Web www.r-auktor.de

6. Referenzliste der Quellen

Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP, Landkreis Kitzingen, Juli 2002; Textteil 4.2 Juli 2002

ABuDIS 3.0, LfU, Datenabfrage vom 24.05.2022

Arteninformationen, LfU, Datenabfrage vom 05.04.2022

BayernAtlas Plus mit folgenden Daten, Datenabfrage vom 05.04.2022

- Regionalplanung in Bayern
- Schutzgebiete des Naturschutzes
- Biotopkartierung Bayern
- Wasserschutzgebiete
- Denkmaldaten (BLfD)
- Freizeitwege (BVV)
- Naturgefahren, Georisiken, Hochwasser

BayernAtlas Plus, Datenabfrage Bodenschätzung BVV, vom 05.04.2022

Denkmalatlas, Datenabfrage vom 05.04.2022

Das Schutzgut Boden in der Planung, LfU, 2003 / Oktober 2017

Europäische Richtlinien – in nationales Recht umgesetzt:

- Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Richtlinie 2014/52/EU), vom 16.04.2014
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten, Aufgehoben (und ersetzt) durch die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Europäische Verordnungen:

- Änderung der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Verordnung 750/2013), vom 29.07.2013

FIN-Web, FIS-Natur Online, LfU, Datenabfrage vom 05.04.2022

Gesetze:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Bundesbodenschutzgesetz, BBodSchG, vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz, BayNatSchG, vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz, § 1 des KrWG, vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz, WHG, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, Energieeinsparungsgesetz – GEG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Informationen Markt Geiselwind, 05.04.2022

Verordnung:

Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Dezember 2021

Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - "Umweltbericht in der Praxis", Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Februar 2007

Rechtsverordnungen:

- Gefahrenstoffverordnung, GefStoffV, vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 21. Juli 2021 (BGBl. I S. 3115) geändert worden ist.

Regionalplan, nichtamtliche Lesefassung, vom 17.10.2017, Stand 01.03.2018

Regionalplan, Region Würzburg (2), dritte Verordnung zur Änderung des Regionalplans (Anhang zur Anlage zu § 1 der Dritten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 28.11.2007 - Datum des In-Kraft-Tretens 15.04.2008)

UmweltAtlas Bayern, LFU, Naturgefahren, Boden und Geologie, aufgerufen am 05.04.2022

Für den Markt Geiselwind besteht ein Wirksamer Flächennutzungsplan, festgestellt am 20.09.1979, der am 31.01.1980 genehmigt wurde. Seitdem sind folgende Änderungen wirksam:

- 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

7. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Tatsächliche Nutzung (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas Plus, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025)	4
Abbildung 2: Übersicht über Schutzgebiete u. Abfrage der o.g. Themenkarten (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas Plus, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025).....	6
Abbildung 3: ABSP-Abfrage (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2002: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kitzingen, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025).....	9
Abbildung 4: ABSP-Abfrage: Trockenstandorte (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2002: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kitzingen, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025).....	10
Abbildung 5: ABSP-Abfrage: Feuchtgebiete (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2002: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kitzingen, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025).....	12
Abbildung 6: ABSP-Abfrage: Gewässer (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2002: Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kitzingen, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 15.12.2025).....	14