

Markt Geiselwind

7. Änderung Bebauungsplan „In den Toräckern“ mit integriertem Grünordnungsplan

VORENTWURF

Begründung mit Umweltbericht

WEGNER

STADTPLANUNG

Simon Mayer
Landschaftsarchitekt

Auftraggeber:

Markt Geiselwind

Marktplatz 1
96160 Geiselwind

Tel. 09556/9222-0

eMail markt@geiselwind.de

Bearbeitung:

WEGNER

STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/99 13870

Fax 0931/99 13871

info@wegner-stadtplanung.de

www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dieter Roppel, Architekt, Stadtplaner SRL

B. Sc. Robin Röhl, Geograph

Dipl.-Geogr. Eva Liebich, Geographin, Verkehrsentwicklungsplanerin

Simon Mayer

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Tel. 0151/74397348

ib-mayer@outlook.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Simon Mayer, Landschaftsarchitekt

aufgestellt: 15.12.2025

geändert:

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A. Begründung der Bebauungsplanänderung | 5 |
| 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung | 5 |
| 2. Planungsrechtliche Situation | 5 |
| 3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung | 5 |
| 4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse | 5 |
| 5. Beschaffenheit des Gebietes | 6 |
| 6. Städtebauliches Konzept | 7 |
| 7. Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden | 7 |
| 8. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes | 8 |
| 9. Art und Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 10. Bauweise, überbaubare Flächen und Abstandsflächen | 9 |
| 11. Geländeänderungen | 9 |
| 12. Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 13. Straßenerschließung, Stellplätze, Ver- und Entsorgung | 9 |
| 14. Wasserrechtliche Belange | 10 |
| 15. Bau- und Bodendenkmäler | 10 |
| 16. Flächenbilanz | 11 |
| B. Integrierte Grünordnung | 12 |
| 1. Grünflächen | 12 |
| 2. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz | 12 |
| C. Artenschutz / Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung | 16 |
| D. Umweltbericht | 17 |
| 1. Vorbemerkung | 17 |
| 1.1 Gesetzlicher Rahmen | 17 |
| 1.2 Untersuchungsraum | 17 |
| 1.3 Grundlagen | 17 |
| 2. Beschreibung des Vorhabens | 18 |
| 3. Einordnung des Bebauungsplans in die übergeordneten Umweltschutzziele | 18 |
| 3.1 Fachgesetzliche Ziele | 18 |
| 3.2 Fachplanungen | 18 |
| 4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 20 |
| 4.1 Allgemeine Auswirkungen | 20 |
| 4.2 Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter | 20 |
| 5. Alternative Planungsmöglichkeiten | 31 |
| 6. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 31 |
| 7. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 31 |

| | |
|---------------------------------------------------|-----------|
| 7.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen | 31 |
| 7.2 Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen..... | 32 |
| 7.3 Besonderer Artenschutz | 33 |
| 8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 33 |
| 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 34 |
| 10. Referenzliste der Quellen | 36 |
| E. Hinweise zum Aufstellungsverfahren..... | 37 |

ANLAGEN

Anlage 1: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (SarF)- zur 7. Bebauungsplanänderung „In den Toräckern“, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn, Stand: 05.11.2025

A. Begründung der Bebauungsplanänderung

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist der konkrete Erweiterungsbedarf eines ansässigen Betriebes am östlichen Ortsrand von Geiselwind. Derzeit erfolgt eine Änderung des Trinkwasserschutzgebietes Geiselwind. Bislang befindet sich im Osten des Marktes Geiselwind ein großflächiges Trinkwasserschutzgebiet, welches auch den bebauten Bereich zu großen Teilen überdeckt. Dieses Schutzgebiet wird derzeit überarbeitet und liegt inzwischen planreif vor. Die neue Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes spart die Ortslage vollständig aus. Durch die Neuabgrenzung ergeben sich kleine Entwicklungsmöglichkeiten am östlichen Ortsrand von Geiselwind.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung verfolgt der Markt Geiselwind das Ziel, dem bestehenden Betrieb am östlichen Ortsrand von Geiselwind eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen und gleichzeitig den rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Toräckern“ in diesem Bereich an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen (Baugrenze / Grünfläche).

2. Planungsrechtliche Situation

Am 15.12.2025 beschloss der Marktgemeinderat des Marktes Geiselwind, die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „In den Toräckern“ sowie – gemäß § 8 Abs. 3 BauGB – parallel die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Da die bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft im Bebauungsplan durch Mischgebiet und Grünfläche / Ausgleichsfläche überplant wird und sich die Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes ändert und um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Rahmen der 23. Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme wurde die Behandlung der umweltschützerischen Belange im BauGB 2004 (EAG-Bau) neu geregelt. Demnach sollen die umweltrelevanten Belange des Bebauungsplanverfahrens in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

4. Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortseingang von Geiselwind. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf das Grundstück mit der Flurnummer 298/4 ganz, sowie auf Teilflächen der Flurnummern 298/3 und 300 der Gemarkung Geiselwind und umfasst eine Fläche von ca. 0,41 ha, er wird abgegrenzt:

- im Norden durch die Flurnummern 300 (teilweise Lagerfläche, landw. Nutzung) und 304/1 (Acker) der Gemarkung Geiselwind
- im Westen durch die Flurnummern 298/2 (Wohngebäude) und 298/3 (bestehender Betrieb, Autohaus mit Werkstatt und Tankstelle)
- im Süden durch die St2260 – Schlüsselfelder Straße (Fl. Nr. 420/3)
- im Osten durch die Fl. Nr. 299/1 (Graben).

Die Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich in privatem Eigentum des angrenzenden Betriebs.

Das Gebiet liegt derzeit noch vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Geiselwind (Gebietskennzahl 2210622800020). Dieses Trinkwasserschutzgebiet wird jedoch derzeit überarbeitet. Im bereits planreifen

neuen Trinkwasserschutzgebiet „Geiselwind, Hummelquelle“ (Gebietskennzahl 2210622860002) wird die Baufläche ausgespart.

Amtlich kartierte Biotope oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Durch das Gebiet verlaufen die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße 2260 „Schlüsselfelder Straße“.

5. Beschaffenheit des Gebietes

Das Gelände verläuft relativ eben auf einer Höhe von ca. 338,5 m ü. NHN. Von Nord nach Süd fällt das Gelände leicht um ca. 1 m zur Staatsstraße hin ab. Im Änderungsbereich befindet sich eine nicht mehr genutzte Teichanlage, welche durch den östlich (außerhalb des Änderungsbereiches) verlaufenden Graben entwässert wird. Hier läuft derzeit ein Antrag auf Verfüllung. Im Norden und Osten des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen, direkt westlich grenzt ein Autohaus mit Werkstatt und Tankstelle an. Nördlich davon befindet sich ein Wohnhaus. Im Süden verläuft die Staatsstraße 2260 „Schlüsselfelder Straße“. Direkt südlich der Staatsstraße befindet sich eine Norma Filiale mit Backstube. Der Änderungsbereich ist bislang nur im westlichsten Bereich durch das Autohaus mit Werkstatt bebaut. Im Bereich der bestehenden ehemaligen Teichanlage sowie entlang des Grabens befindet sich ein größerer Busch- / Schilfbestand.



Ansicht von Nord nach Südwest (Foto Büro Wegner Stadtplanung 2025)



Ansicht von Nord nach Süd; ergänzt um Lage des Änderungsbereiches in Rot (Foto Büro Wegner Stadtplanung 2025)

6. Städtebauliches Konzept

Der Bereich an der Schlüsselfelder Straße soll entsprechend der Zielsetzung für das Mischgebiet mit einer Werkstatt bebaut werden (Erweiterung der bestehenden Werkstatt- und Bürogebäude). Durch Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung soll sich der Erweiterungsbau an die Bestandsgebäude angleichen. Die Bauverbotszone wird von der Baugrenze ausgespart, hier soll die bestehende Grünfläche / Eingrünung erhalten bleiben. Zwischen der Grünfläche und dem geplanten Gebäude soll die Zufahrt mit einer Erweiterung des Verkaufsplatzes geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Zufahrten zur Schlüsselfelder Straße und Fischhausstraße. Durch die Lage am Ortsrand und an der Ortseinfahrt ist eine gute Eingrünung wichtig. Daher soll auch die östliche Eingrünung entlang des Grabens als Grünfläche erhalten bleiben und dient der optischen Eingrünung des Betriebsgebäudes und des Verkaufsplatzes. Die bestehenden Bäume / Gebüsche im Änderungsbereich und entlang des Grabens sollen weitestgehend erhalten werden. Damit wird der Betrieb im Süden und Osten in die Landschaft eingebunden. Im Westen befindet sich das bestehende Dorfgebiet mit mehreren Bestandsgebäuden. Von Norden aus (insbesondere von den Aussichtspunkten und Spazierwegen auf der Höhe) ist der Änderungsbereich einsehbar. Auch hier ist eine Grünfläche im Bebauungsplan dargestellt. Durch das große Norma-Gebäude mit Parkplatz sowie die Autobahn A3 im Süden des Änderungsbereiches ist das Landschaftsbild in dieser Blickrichtung jedoch bereits vorbelastet.

7. Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird den Belangen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen:

- Die Fläche wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt und wird mit dem geplanten Erweiterungsbau einer Nutzung zugeführt.
- Für die Erschließung des Gebietes kann die bestehende Straßenanbindung genutzt werden.
- Die Erweiterung des bestehenden Betriebs direkt am bestehenden Standort wird ermöglicht. Flächenalternativen (Nähe zum Betrieb, Flächengröße und -verfügbarkeit, Verträglichkeit mit Wohnbebauung) sind in Geiselwind nicht verfügbar.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Baufläche ist für den gestiegenen Platzbedarf nicht ausreichend, zudem entspricht der Bestand vor Ort auch nicht mehr den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Aufgrund der für den Betrieb benötigten Verkaufsflächen, Werkstatthallen und anderer Anlagen ist eine gewisse Flächeninanspruchnahme unumgänglich. Durch das Festsetzen möglichst enger Baugrenzen wird sichergestellt, dass eine möglichst flächensparende Bebauung erfolgt.

Aus den vorgenannten Gründen besteht das Erfordernis der Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen für die Erweiterungsmöglichkeit bestehender Betriebe im Gemeindegebiet.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

8. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB, wie nachfolgend dargelegt, Rechnung getragen:

- Minderung eines lokalen Temperaturanstiegs aufgrund der durch die Planung möglichen Neuversiegelung von Flächen: Es ist vorgesehen, die Mischgebietsfläche an den drei Außenseiten (Norden, Osten und Süden) mittels Baumpflanzungen (Hochstamm) und mehrreihigen Hecken einzugrünen. Die vorhandene Baumreihe im Osten des Mischgebietes bleibt erhalten. Großflächige, fensterlose Fassadenteile sollen begrünt werden. Durch diese Maßnahmen kann eine Aufheizung der versiegelten Flächen und deren Umfeld an Hitzetagen gemindert werden. Ferner wird eine Dachbegrünung empfohlen, die diese Wirkung unterstützt. Auch die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen können lokal eine kühlende Wirkung haben. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit noch nicht konkretisiert.
- Nutzung erneuerbarer Energien: Die örtlichen Bauvorschriften ermöglichen grundsätzlich die Anbringung von Photovoltaikmodulen auf Dächern von Gebäuden, die im Rahmen des geplanten Mischgebietes vorgesehen sind. Zudem besteht gemäß Art. 44a der Bayerischen Bauordnung seit 2023 bei Baugenehmigungen für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, die Pflicht sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Auf diese Weise kann der Strombedarf der vorgesehenen Nutzung aus externen, nichtregenerativen Quellen verringert werden und produzierter, überschüssiger Solarstrom kann in das öffentliche Netz eingespeist werden.

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet soll insbesondere der Erweiterung der angrenzenden Betriebe dienen. Daher sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Aufgrund der Lage direkt an der Staatsstraße und der umliegenden Betriebe (Norma-Markt mit Parkverkehr, Tankstelle, Werkstatt, Autohaus) ist die Fläche für eine Wohnbebauung ungeeignet. Da mit dem Norma-Markt bereits ein großer Einzelhandelsbetrieb besteht und auch eine Tankstelle bereits vorhanden ist, sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Für Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten gibt es derzeit keinen Bedarf, bzw. ist ein anderer Standort in der Gemeinde vorgesehen. Daher sind auch diese Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung einer flächensparenden Bebauung mit möglichst großzügigen Freiflächen ist eine maximal zulässige Gesamtgrundfläche (GR_{max}) von 2.657 m² im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Grundfläche orientiert sich an dem Flächenbedarf für die Werkstatterweiterung mit Verkaufsplatz und gilt für die Grundfläche aller baulichen Anlagen. Durch die festgesetzten Grünflächen entspricht dies auf das Baugrundstück gerechnet in etwa einer GRZ von 0,64.

Zur Ermöglichung der Unterbringung der benötigten technischen Anlagen im Gebäude (Hebebühnen), sowie zur optischen Einbindung in die Landschaft ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) im Gebiet von 12 Metern, für Gebäude mit Flachdach von 8 Metern festgesetzt. Um bei Gebäuden mit Satteldach ein sehr flaches Dach mit einer sehr hohen Wandhöhe zu verhindern, wird bei Gebäuden mit Satteldächern zusätzlich zur Gebäudehöhe auch eine maximal zulässige Wandhöhe (WH_{max}) von 8 Metern festgesetzt.

10. Bauweise, überbaubare Flächen und Abstandsflächen

Da durch den Erweiterungsanbau ein Gebäude von insgesamt mehr als 50 m Länge entsteht, wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

11. Geländeänderungen

Das bestehende Gelände ist derzeit bereits relativ eben. Größere Geländeänderungen sind nicht notwendig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind daher bis maximal 1,50 m zulässig.

12. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Ortsrandlage und Lage an der Ortseinfahrt sind die optische Einbindung in die Landschaft und die Angleichung an die Umgebungsbebauung wichtig. Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den bestehenden Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „In den Toräckern“ in Verbindung mit dem tatsächlichen Bestand vor Ort. Zudem wurden die bereits älteren Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen (Klimaschutz, Wasserhaushalt) angepasst. Daher wurden neben Festsetzungen zur Farb- und Materialwahl auch Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen und Begrünung getroffen.

13. Straßenerschließung, Stellplätze, Ver- und Entsorgung

Eine Erschließung für den bestehenden Betrieb besteht derzeit über die Fischhausstraße und die Schlüsselfelder Straße (Staatsstraße). Die Erweiterungsfläche wird über das private Grundstück durch eine südliche Gebäudeumfahrung angeschlossen. Zusätzliche Zufahrten auf die Staatsstraße sind durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Durch den Änderungsbereich verlaufen die 20 m Bauverbots- und die 40 m Baubeschränkungszone zum äußeren Fahrbahnrand der Staatsstraße (Art. 23 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG). Die Bestandsgebäude liegen teilweise innerhalb der Bauverbotszone. Durch die festgesetzte Baugrenze wird ein weiterer Eingriff durch Gebäude in die Bauverbotszone verhindert. Die bestehende Heckenstruktur parallel zur Staatsstraße soll erhalten bleiben, nördlich daran anschließend soll die Erweiterung des Verkaufsplatzes entstehen. Durch die Änderungen wird die bestehende Struktur innerhalb der Bauverbotszone aufgegriffen und fortgeführt.

Für die Marktgemeinde Geiselwind besteht eine Stellplatzsatzung vom 05.10.2010, in Kraft getreten am 15.10.2010. Diese gilt entsprechend.

Die Erschließung mit Wasser und weiteren Versorgungsmedien ist im bestehenden Gebäude vorhanden. Hier müssen im Rahmen der Erweiterung die erforderlichen Versorgungsmedien entsprechend erweitert werden.

Die Beläge für Stellplätze und Wege, etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen. Es ist nach dem Stand der Technik sicherzustellen, dass durch die geplante gewerbliche Nutzung möglicherweise entstehende Schadstoffe wie Motoröle, Schmierstoffe etc. nicht in den Grund gelangen.

14. Wasserrechtliche Belange

Der Änderungsbereich liegt derzeit vollständig im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet Geiselwind (Gebietskennzahl 2210622800020). Dieses Trinkwasserschutzgebiet wird jedoch derzeit überarbeitet. Im bereits planreifen neuen Trinkwasserschutzgebiet „Geiselwind, Hummelquelle“ (Gebietskennzahl 2210622860002) wird die Baufläche ausgespart.



Übersicht Lage Änderungsfläche (Rot), festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet (blaue Rauten) und neue Gebietsdarstellung (blaue Schraffur), Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

15. Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmale. Die nächsten Bodendenkmale Nrn. D-6-6228-0032 und D-6-6228-0039 (archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Marksiedlung von Geiselwind) liegen mehr als 350 m westlich des Änderungsbereiches. Bei Bodendenkmälern ist stets davon auszugehen, dass sich in der Umgebung weitere Bodendenkmäler befinden. Generell sind beim Auffinden von Bodendenkmälern Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zu beachten:

Art. 8 BayDSchG Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16. Flächenbilanz

| | Bestand | Planung | Bilanz |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Fläche für die Landwirtschaft | 0,380 ha | -- | - 0,380 ha |
| Mischgebiet | -- | 0,266 ha | + 0,266 ha |
| Private Grünfläche | 0,033 ha | 0,147 ha | + 0,114 ha |
| Geltungsbereich gesamt | 0,413 ha | 0,413 ha | -- |

B. Integrierte Grünordnung

1. Grünflächen

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen:

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

- Baumpflanzung

Pflanzung von 4 Stück Laubbaum-Hochstamm (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 2xv. m. Db. 10-12); Auswahlliste Laubbäume: Feldahorn, Hainbuche, Baumhasel, Apfeldorn, Winterlinde, Eiche (Liste erweiterbar). Auswahlliste Obstbäume: Apfelsorten (z.B. Berlepsch, Winterglockenapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Roter Eiserapfel). Pflege des Unterwuchses durch zweischürige Mahd (ab 15. Juni; Mähgut muss immer abgeräumt werden, Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz).

- Anlage einer Randeingrünung mit standortgerechten Gehölzen:

Pflanzung einer mindestens dreireihigen Hecke (4,50 m breit).

Gehölzauswahl: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Wildrosen (Liste erweiterbar). Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u. ä.) ist nicht zulässig. Ansaat der angrenzenden Saumbereiche mit Regio-Saatgut; Pflege durch abschnittsweise Mahd alle 3 Jahre (Mähgut muss immer abgeräumt werden; Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz).

Flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.

Die Beläge für Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.

Im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Auf Himmelstrahler oder Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung ist auf dem Gelände zu verzichten.

Sämtliche Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach „Nutzungsaufnahme“ vollständig umzusetzen.

Die Pflanzungen sind für einen Zeitraum von 25 Jahren fachgerecht zu pflegen (Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) und solange zu erhalten, wie der Eingriff wirkt.

2. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung 2021 zugrunde. Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung. Da gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (s. Leitfaden S. 12) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z. B. bei 1.2 Art der baulichen Nutzung sowie bei 1.3 Maß der baulichen Nutzung), wird das Regelverfahren angewendet.

a) Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet mit der Größe von 4.130 m² liegt am östlichen Ortsrand von Geiselwind nördlich der Schlüsselfelder Straße (Staatsstraße St 2260) auf der Höhe von ca. 339-342 m ü. NN. Das Plangebiet grenzt östlich an bestehende Gewerbeflächen an. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südlich des Plangebietes verläuft die Schlüsselfelder Straße. Das Plangebiet ist durch bebaute Flächen (Gewerbeflächen), landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünlandflächen) sowie eine Teichanlage (Wasser war im Jahr 2025 vollständig abgelassen) gekennzeichnet.

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung und keine Einträge der Artenschutzkartierung.

Im Eingriffsbereich sind Vorbelastungen durch bestehende Nutzungsintensitäten (Gebäude, landwirtschaftliche Nutzung) sowie benachbarte Siedlungs- und Verkehrsflächen gegeben.



Bestandsplan (Darstellung ohne Maßstab, genordet), Quelle: Büro Mayer, Erlabrunn, BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Legende

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  bebaute / versiegelte Flächen
-  Teichanlage einschl. randl. Strukturen
-  intensiv genutztes Grünland

Durch den Eingriff sind folgende Biotop- / Nutzungstypen (BNT) betroffen:

| BNT | Wertpunkte (WP) | Fläche in m ² |
|-------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| X1 / V11 bebaute / versiegelte Flächen | 0 | 566 |
| S132 Eutrophes Stillgewässer, bedingt naturnah* | 9 | 1.506 |
| G11 Intensivgrünland | 3 | 2.058 |
| gesamt | | 4.130 |

* in Verbindung mit „K123 Mäßig artenreiche Säume feuchter bis nasser Standorte (7 WP)“ und „R11 Großröhrichte außerhalb der Verlandungszone (10 WP)“ mit initialem Gehölzaufwuchs in den Randbereichen, sodass als Mischwert 9 Wertpunkte angesetzt werden

b) Ermittlung der Eingriffsschwere

Für das Mischgebiet wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,64 festgelegt (bezogen auf den gesamten Änderungsbereich).

c) Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Gemäß Vorgabe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5) pauschal mit 3 WP bewertet. BNT mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10) werden pauschal mit 8 WP bewertet.

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)

| Bedeutung | WP | Fläche in m ² | GRZ | Ausgleichsbedarf (WP) |
|-------------------------|----|--------------------------|------|-----------------------|
| BNT geringer Bedeutung | 3 | 2.058 | 0,64 | 3.951 |
| BNT mittlerer Bedeutung | 8 | 1.506 | 0,64 | 7.711 |
| gesamt | | | | 11.662 |

Planungsfaktor:

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Geplante Vermeidungsmaßnahmen:

- Eingrünung privater Flächen mit Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens: die Beläge für Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2.700 bis max. 3.000 Kelvin)

Aufgrund der Festlegung der vorstehenden Maßnahmen kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von 15 % reduziert werden:

| | |
|-------------------------------------|---------|
| errechneter Ausgleichsbedarf (WP) | 11.662 |
| abzügl. Planungsfaktor 15 % (WP) | - 1.749 |
| verbleibender Ausgleichsbedarf (WP) | 9.913 |

Für das Vorhaben wird der folgende externe Ausgleichsbedarf ermittelt: 9.913 WP

d) Externe Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich derzeit noch in Abstimmung und werden zum Entwurf ergänzt.

C. Artenschutz / Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Um das Risiko der potenziellen Beeinträchtigung der Zauneidechse auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird vorgeschlagen, dass die Eingriffsflächen vor den Bauarbeiten zur Vergrämung der Reptilien kurz abgemäht werden.
- Gehölzrodungen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Soll die Rodung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.

Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

Auf den artenschutzrechtlichen Beitrag (Anlage 1 der Begründung) wird verwiesen.

D. Umweltbericht

1. Vorbemerkung

1.1 Gesetzlicher Rahmen

Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 7 sowie § 1a BauGB, unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB, geprüft und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt. Die Prüfung umfasst die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Emissionen sowie Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans und bezieht die Grünordnungsplanung sowie Eingriffsregelung ein.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wird schutzgutabhängig unterschiedlich definiert.

Er erstreckt sich hier auf

- den geplanten Erweiterungsbereich für den Bebauungsplan „In den Toräckern“ sowie dessen Änderungen inkl. der Ausgleichsflächen, die sich hier innerhalb und außerhalb des Plangebietes befinden,
- den Wirkungsbereich von Schallemissionen an den nächsten maßgebenden Immissionsorten (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete) bzw. von maßgeblichen Immissionen auf das Plangebiet (bestehendes Gewerbegebiet, Staatsstraße ST 2260),
- den betroffenen Wirkungsbereich von Änderungen des Abflussverhaltens von Niederschlagswasser,
- die artenschutzfachlichen Verflechtungsbereiche betroffener Tierarten (Lebensstätten der lokalen Populationen)
- den Wirkungsbereich von naherholungs- und ortsbildrelevanten Auswirkungen.

1.3 Grundlagen

Grundlage für Umweltprüfung und Umweltbericht bildet der Bebauungsplan, erstellt durch das Büro Wegner Stadtplanung, mit Grünordnung, bearbeitet durch das Büro Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, mit Planteil und Begründung.

Ferner wurde für die Bebauungsplanänderung ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (SarF) erstellt (November 2025, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer), der faunistische Erfassungen im Sommer 2025 einbezieht (Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW).

Zu beachten sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie v.a.

- das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO), die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Vorgaben zum Immissionsschutz, insbesondere EG-Umgebungslärm-Richtlinie, BImSchG, 16. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005 mit Beiblatt, DIN 45691 (Geräuschkontingentierung), DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), RLS (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen 2019) und Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG),
- Abfallrecht (KrWG),
- Wasserrecht (WHG, BayWG),
- Bodenschutz (BBodSchG, BBodSchV),
- Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG).

jeweils in den zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassungen.

Des Weiteren sind bei der vorliegenden Planung weitere maßgebliche Grundlagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP),
- Regionalplan der Region Würzburg (2),
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Geiselwind,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Kitzingen,
- Arteninformationen (besonders geschützte Arten -
<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>)
- Umweltatlas Bayern und Bayernatlas
Informationen hierzu im Internet abrufbar unter
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas>
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

2. Beschreibung des Vorhabens

Siehe hierzu Teil A der Begründung.

3. Einordnung des Bebauungsplans in die übergeordneten Umweltschutzziele

3.1 Fachgesetzliche Ziele

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Ziele nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) relevant:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
- Bei einer Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten, bezüglich ihres Schutzzwecks und ihrer Erhaltungsziele, ist nach § 1a Abs. 4 BauGB gemäß den Vorschriften des BNatSchG zu verfahren. Im vorliegenden Fall sind diese Gebiete nicht betroffen.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die sich aus den genannten Zielen ergebenden Anforderungen werden im Zuge der Umweltprüfung abgearbeitet und finden im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen Berücksichtigung.

3.2 Fachplanungen

3.2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Geiselwind ist Teil des Regionalen Planungsverbandes Würzburg. Der aktuell rechtsgültige Regionalplan Region Würzburg (2) mit Stand 27.10.2023 enthält für das Plangebiet keine konkretisierten Planungsziele.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner ist für den überwiegenden Teil des Gebietes Trinkwasserschutzgebiet dargestellt, dieses wird jedoch aktuell geändert (siehe Kap. 3.2.6). Es sind keine wesentlichen Umweltziele für das Plangebiet genannt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zeitgleich mit dem Bebauungsplan geändert (23. Änderung). Im geänderten Flächennutzungsplan ist eine südliche, westliche und nördliche Randeingrünung des geplanten Mischgebietes dargestellt. Diese dient der Erhaltung bestehender Grünstrukturen sowie der Aufwertung von Grünstrukturen im Rahmen der Eingriffsregelung.

3.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)

Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Kitzingen liegt das Plangebiet im Bereich des Schwerpunktgebiets des Naturschutzes C „Wälder und Bachtäler der Steigerwaldhochfläche“, ohne jedoch selbst Bestandteil des Schwerpunktgebietes zu sein – ebenso wie der gesamte Ortsbereich von Geiselwind. Für das eigentliche Plangebiet sind keine relevanten, übergeordneten Ziele und Maßnahmen ausgewiesen. Direkt nördlich des Plangebietes sind als Ziele „Erhalt und Sicherung zusammenhängender Hecken- und Streuobstgebiete“ sowie „Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und kleinflächiger Streuobstbestände als Lebensräume und Trittsteinbiotope in der Kulturlandschaft“ genannt (Ziele und Maßnahmen 2.4 Wälder und Gehölze). Diese können als Hinweis dienen für die Entwicklung und Aufwertung von Grünstrukturen im Plangebiet im Rahmen der Eingriffsregelung.

3.2.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet, wie auch der Ort Geiselwind und alle Ortsteile des Marktes Geiselwind, befinden sich im Naturpark Steigerwald. Naturparke sind gemäß § 27 BNatSchG einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen u. a. für die Erholung besonders eignen. Sie dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt, weshalb dort zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird.

Ca. 140 m nördlich des Plangebietes liegt die Grenze des „Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturparks Steigerwald“ (LSG-00569.01).

3.2.5 Biotopkartierung Bayern

In der Bayerischen Biotopkartierung sind für das Plangebiet keine schützens- und erhaltenswerten Biotope aufgenommen.

3.2.6 Grundwasserschutz/ Oberflächengewässer/ Wasserversorgung

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Das Gebiet liegt derzeit noch vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Geiselwind (Gebietskennzahl 2210622800020). Dieses Trinkwasserschutzgebiet wird jedoch derzeit überarbeitet. Im bereits planreifen neuen Trinkwasserschutzgebiet „Geiselwind, Hummelquelle“ (Gebietskennzahl 2210622860002) wird die Baufläche ausgespart.

Durch das Plangebiet verläuft ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss. Die vorhandene trockenengefallene Teichanlage ist als potenzieller Aufstaubereich dargestellt.

Das Plangebiet liegt am Rand, jedoch noch außerhalb des ca. 15 km² großen Einzugsgebietes für die Wasserversorgung „Hummelquelle“. Ca. 20 m östlich des Plangebietes auf 34 m ü. NN liegt die „Hummelquelle Geiselwind“.

3.2.7 Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

4.1 Allgemeine Auswirkungen

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens bilden:

- die Überbauung und Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Bodenfunktionen, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- der Flächenentzug bzw. die Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna,
- die optische Wirkung durch die zu erwartende Bebauung bzw. Veränderung am Gebäude- und Vegetationsbestand,

Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch Abbrucharbeiten, Freimachen des Baufelds für Verkehrsflächen und Bauflächen incl. der Flächen für den Baubetrieb (Lagerflächen, Zufahrten, ...),
- baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe, ...),
- Bodenverdichtung im Zuge von Baumaßnahmen (Gebäude, Erschließung),
- Abfälle im Rahmen des Baubetriebs u.a. durch Baustoffe, evtl. zusätzlich Abbruchmaterialien sowie überschüssiger Boden, soweit nicht wiederverwendet,
- Altlasten oder Altablagerungen, sind, falls angetroffen, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Wasserrecht/Bodenschutz des Landratsamtes Kitzingen und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen,
- Störungen und Schädigungen von Tieren und Pflanzen sind bei Beachtung der Festsetzungen zum Artenschutz nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- mit der gewerblichen Nutzung und dem entsprechenden Ziel- und Quellverkehr verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen, Beleuchtung und sonstige Störungen.
- Besondere Abfälle, die im Rahmen des Betriebs der möglichen Gewerbe entstehen, sind derzeit nicht bekannt. Es sind die gültigen Gesetze zur Entstehung, Wiederverwertung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen zu beachten.

4.2 Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich erläutert nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung,
- Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung,
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen,
- Umweltauswirkungen.

Beachtet werden anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen.

4.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Bewertung des Bestands

Das Plangebiet grenzt östlich an ein bestehendes Autohaus mit Tankstelle an. Südlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße 2260. Auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße befindet sich der ebenerdige Parkplatz eines Lebensmittelmarktes (Gewerbegebiet).

Nordwestlich des Plangebietes, nördlich des bestehenden Autohauses, grenzt ein Wohngebäude an das Plangebiet an. Autohaus und Wohngebäude sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im gültigen Bebauungsplan „In den Toräckern“, 4. Änderung, sind Autohaus und Wohngebäude als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich der zum Krackenberg auslaufende Höhenzug im „Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald“ mit einer Aussichtsplattform an der Fütterseer Straße, von der aus ein freier Blick auf das Plangebiet besteht (Entfernung ca. 370 m). Die Fütterseer Straße sowie die etwas weiter unten, ebenfalls oberhalb des Plangebietes gelegene Weingartenstraße sind Teil des Freizeit-Radwegenetzes Kitzinger Land.

Das bestehende Autohaus, die Staatsstraße und das Gewerbegebiet südlich der Staatsstraße stellen Vorbelastungen dar. Als Schutzgüter hinsichtlich Bevölkerung und menschliche Gesundheit sind die benachbarte Wohnfunktion sowie die Naherholungsfunktion im Wohnumfeld und im Naturpark Steigerwald zu bewerten.

Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens

Lärm

Der Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet mit Geschäfts- und Bürogebäuden sowie sonstigen Gewerbebetrieben vor. Wohnbebauung oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen, sodass keine schützenswerten Schlaf- oder Ruheräume entstehen können. Konkret ist die räumliche Erweiterung des bestehenden Autohauses bei etwa gleicher Nutzung geplant. Da die Erweiterung der gewerblichen Fläche von der Wohnfunktion aus gesehen weiter entfernt gelegen ist als die bestehende gewerbliche Fläche, wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Planvorhaben höhere Schallimmissionswerte durch Gewerbelärm ausgelöst werden.

Die Erschließung der gewerblichen Erweiterungsfläche ist von der Schlüsselfelder Straße bzw. Fischhausstraße aus über das bestehende Grundstück des Autohauses mittels einer Südumfahrung des Gebäudes, parallel zur Staatsstraße, vorgesehen. Somit erfolgt diese auf der von der Wohnfunktion abgewandten Seite. Deshalb wird davon ausgegangen, dass bezogen auf die Wohnfunktion keine maßgebliche Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch das Vorhaben ausgelöst wird. Im Hinblick auf bestehende, durch die Staatsstraße verursachte Verkehrslärmimmissionen wird sich durch ein neu entstehendes Gebäude ein abschirmender und somit positiver Effekt für den Wohnstandort ergeben.

Hinsichtlich der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen bezogen auf geplante Nutzungen im Gebiet gelten die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005:2023-07 (Verkehrslärm: 60 dB(A) tagsüber, 50 dB(A) nachts; Gewerbelärm: 60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts).

Licht

Aufgrund der Konstellation der vorhandenen und geplanten Gebäude wird nicht davon ausgegangen, dass das Planvorhaben Beeinträchtigungen des Wohngebäudes durch Schattenwurf auslöst.

Mögliche gesundheitsschädliche Wirkungen von Beleuchtungen im Außenbereich des Geländes bezogen auf die angrenzende Wohnfunktion sind aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan unwahrscheinlich (insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen, Verzicht auf Himmelstrahler oder Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung auf dem Gelände).

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Es entstehen die für Gewerbegebiete üblichen Immissionen, soweit diese rechtlich zulässig sind. Diese müssen sich jedoch im Rahmen der gesetzlichen und fachlich zulässigen Vorgaben bewegen.

Naherholung

Für die Naherholung, sowohl im Wohnumfeld des benachbarten Wohngebietes als auch insgesamt im Naturpark Steigerwald, ist relevant, inwieweit die Landschaft als natürlich und „grün“ empfunden wird. Hierbei spielt insbesondere auch die Eingrünung von Ortsrändern mit größeren, gewerblich geprägten Gebäuden eine Rolle. Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind unter dem Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ behandelt (Kapitel 4.2.6). Lärmtechnisch spielt die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes keine Rolle bezüglich der Naherholung.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen:

Lärm

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Licht

Verwendung warmweißer LED-Lampen im Außenbereich des Geländes, Verzicht auf Himmelstrahler oder Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung auf dem Gelände

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Besondere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Naherholung

Umsetzung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung des Mischgebietes in die Landschaft.

Umweltauswirkungen:

Aufgrund der beschriebenen Bewertungen ergeben sich unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.

4.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bewertung des Bestands

Aktuell sind 566 m² des 4.130 m² großen Plangebietes bebaut oder versiegelt, 2.058 m² werden als Intensivgrünland genutzt und 1.506 m² umfassen eine ehemalige Teichanlage einschließlich der Gehölze in den Randbereichen (siehe Teil B der Begründung, integrierte Grünordnung).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich pleistozäner bis holozäner Schwemmsande des Ebrachtals (Quartär), z. T. schluffig, aus klastischem, nichtbindigem Lockergestein. Als Bodenart herrscht Braunerde (pseudovergleyt) vor.

Relevante Bodenfunktionen

- Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen: 5
- Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe: 1 bis 3
- Schwermetallrückhaltevermögen für Cadmium: 2
- Rückhaltevermögen für Glyphosat: 2
- Natürliche Ertragsfähigkeit: Klasse 2 (Bodenschätzung 28-40)

Somit sind die vorhandenen Böden durch eine geringe Sorptions-/Pufferfähigkeit und geringe natürliche Ertragsfähigkeit gekennzeichnet, bei gleichzeitig sehr hohem Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen. Aufgrund der historischen anthropogenen Überprägung des Umfeldes mit Bau der Schlüsselfelder Straße zwischen dem Standort und der Ebrach besteht kein Potenzial mehr für eine natürliche, der Dynamik der Ebrach unterworfenen Auenvegetation.

Es handelt sich um teils setzungsempfindlichen, teils schwer verdichtbaren Baugrund mittlerer bzw. teils geringer Tragfähigkeit, für den meist besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sind.

Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens

Im Mischgebiet soll eine Überbauung im Umfang von bis zu 2.650 m² einschließlich versiegelter Flächen im Außenbereich des Geländes ermöglicht werden. Abzüglich der im aktuellen Zustand bereits versiegelten Flächen ergibt dies eine mögliche Neuversiegelung von bis zu 2.100 m², die den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zur Folge haben. Hierbei spielt insbesondere die sehr hohe Bedeutung des Bodens für die Wasserrückhaltung bei Niederschlagsereignissen eine Rolle.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ein Ausgleichsbedarf von 11.662 Wertpunkten errechnet. Unter Berücksichtigung geplanter Vermeidungsmaßnahmen kann dieser auf 9.913 Wertpunkte verringert werden (siehe Teil B der Begründung, integrierte Grünordnung). Der Ausgleich ist sowohl innerhalb des Plangebietes durch Aufwertung von Grünflächen vorgesehen als auch außerhalb des Plangebietes.

Da der Verlust an natürlichen Bodenfunktionen durch die Planung insbesondere das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen betrifft, wären Ausgleichsmaßnahmen in Form von Retentionsflächen geeignet, um den Eingriff zu mindern. Dies ist allerdings nicht möglich. Innerhalb des Plangebietes sind kleine Flächen vorgesehen, die als Mulden im Eingrünungsbereich der Retention dienen. Art und Umfang externer Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht konkretisiert.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen:

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zum Schutz des Bodens vorgesehen bzw. aufgrund rechtlicher und fachlicher Vorgaben zu beachten:

- Eingrünung des Mischgebietes mit Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen
- Herstellung kleiner Rückhalte mulden im Eingrünungsbereich
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens: die Beläge für Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.
- Behandlung des Oberbodens und Rohbodens nach den einschlägigen DIN-Normen
- Maßnahmen gegen Bodenverdichtung im Bereich von Vegetationsflächen

Darüber hinaus empfiehlt sich eine Dachbegrünung mit Retentionsfunktion, die Rückhaltung des über Gebäudeteilen anfallenden Niederschlagswassers und dessen Nutzung zur Bewässerung von Grünflächen auf dem Grundstück (Zisterne) sowie die Auswahl der notwendigen externen Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung der Möglichkeiten von Maßnahmen der Wasserrückhaltung.

Umweltauswirkungen:

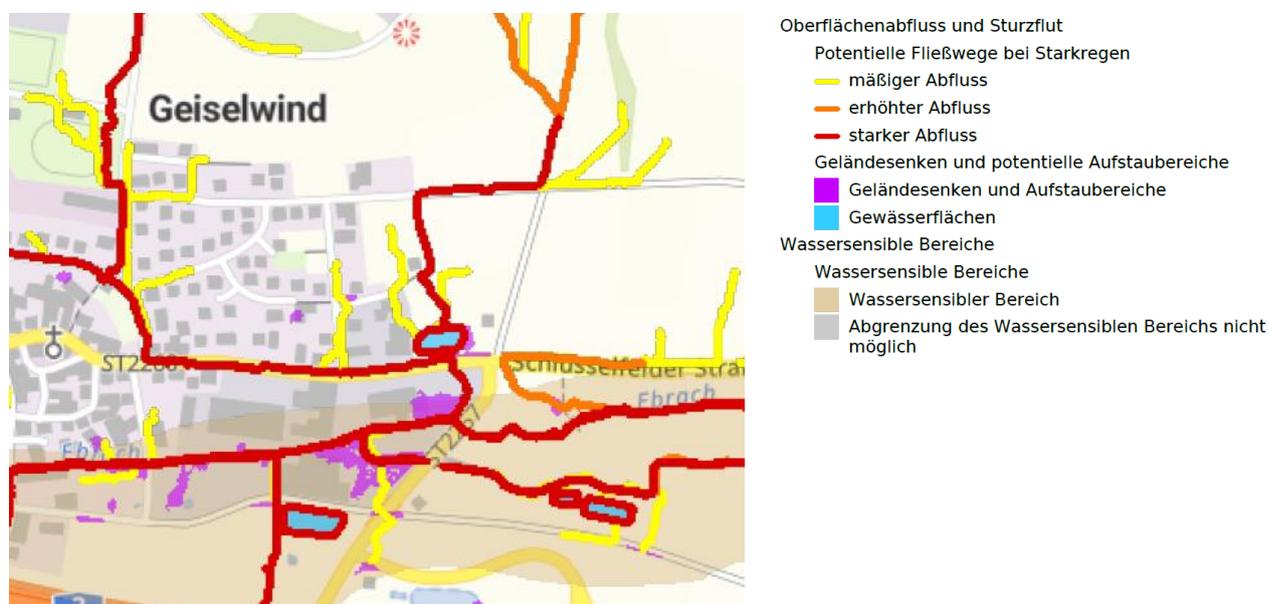
Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die mögliche Überbauung und flächige Versiegelung nachhaltig beeinträchtigt. Andererseits erfolgt die Überbauung/Versiegelung in einem relativ geringen Umfang von ca. 0,2 ha. Unter Berücksichtigung bislang vorgesehener Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt eine geringe bis mittlere Erheblichkeit.

4.2.3 Schutzgut Wasserhaushalt

Bewertung des Bestands

- Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen (s. Kap. 3.2.6 des Umweltberichts). Das Plangebiet liegt am Rand, jedoch noch außerhalb des ca. 15 km² großen Einzugsgebietes für die Wasserversorgung „Hummelquelle“. Die „Hummelquelle Geiselwind“ liegt ca. 20 m östlich des Plangebietes auf 340 m ü. NN.
- Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Grundwasserkörpers Gipskeuper – Bad Windsheim mit fluviatilen Schottern und Sanden, Muschelkalk, Sandsteinkeuper und Unterkeuper als untergeordnete hydrogeologische Einheiten. Als Belastung des Grundwasserkörpers gilt die Landwirtschaft (Nitrat und Pflanzenschutzmittel als anthropogen bedingte Komponenten der Überlastung). Mengemäßig ist kein Risiko vorhanden (*Quelle: Steckbrief Grundwasserkörper (Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027) des Bay. Landesamt für Umwelt, Stand 22.12.2021*).

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt aktuell in die noch vorhandene, trockenengefallene Teichanlage, wo das Wasser zurückgehalten wird. Bei höheren Wasserständen erfolgt der Ablauf über einen Graben am östlichen Rand des Gebietes in Richtung Süden zur Staatsstraße St 2260 hin. Der Graben mündet in einen Durchlass unter der Staatsstraße hindurch. Auf der anderen Seite der Staatsstraße befindet sich auf dieser Höhe ein Ablauf, eingebettet in eine Grünlandmulde zwischen dem Autobahnzubringer (St2257) und dem Parkplatz des Lebensmittelmarkts. Die Entwässerung der Staatsstraße selbst erfolgt auf dem Abschnitt entlang des Plangebietes beidseitig der Straße über offene Gräben (außerhalb des Plangebietes).
- Durch das Plangebiet verläuft ein „potenzieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss“. Die im Plangebiet vorhandene trockenengefallene Teichanlage ist als Gewässerfläche dargestellt, der Parkplatz des Lebensmittelmarkts auf der gegenüberliegenden Seite der St2260 als potenzieller Aufstaubereich. Das Einzugsgebiet des potenziellen Fließwegs bei Starkregen ist etwa 25-30 ha groß. Der potenzielle Fließweg bei Starkregen mündet in die Ebrach. Das Ebrachtal ist als wassersensibler Bereich eingestuft (s. nachfolgende Abbildungen).



Potenzielle Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche (Quelle: Bayernatlas, abgerufen 15.12.2025)



Einlass des Entwässerungsgrabens am östlichen Rand des Plangebietes zum Durchlass unter der Staatsstraße (Foto: Wegner Stadtplanung)



Mündung der Entwässerung des potenziellen Fließwegs bei Starkregen auf der zum Ebrachtal gewandten Seite der Staatsstraße (Foto: Google Street)

Insgesamt verfügt das Plangebiet somit über eine hohe Wasserrückhaltefunktion bei Starkregen mit Schutzfunktion für einen wassersensiblen Bereich (Ebrach). Aufgrund des relativ kleinen Einzugsbereiches des potenziellen Fließwegs bei Starkregen ist diese Funktion nur bei lokal sehr intensivem Starkregen relevant sowie bei großräumigerem Starkregen summarisch zusammen mit anderen Rückhaltebereichen oberhalb der Ebrach.

Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens

Mit der möglichen Überbauung und Versiegelung ergeben sich verringerte Grundwasserneubildungsraten, erhöhte Verdunstungsraten und erhöhte Abflussraten durch Reduzierung der bestehenden versickerungsaktiven und wasseraufnahmefähigen Bodenschicht.

Der Wegfall der Teichfläche als Geländesenke trägt bei örtlichem und regionalen Starkregen zu einer geringen Mehrbelastung der Ebrach als wassersensiblen Bereich bei. Bei lokal sehr intensivem Starkregen kann der Parkplatz des benachbarten Lebensmittelmarktes weiterhin von Überflutung betroffen sein.

Hinsichtlich der Qualität des Grundwasserkörpers sind potenzielle Schadstoffeinträge infolge der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzung relevant (z. B. Motoröle), jedoch unter den üblich anzuwendenden Vorschriften und der gebotenen Sorgfaltpflicht als gering anzusehen.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zum Schutz des Grundwasserkörpers und Wasserhaushalts vorgesehen bzw. aufgrund rechtlicher und fachlicher Vorgaben zu beachten:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens: die Beläge für Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.
- Herstellung kleiner Rückhaltegräben im Eingrünungsbereich
- Sicherstellung der Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Grund nach dem Stand der Technik

Darüber hinaus empfiehlt sich eine Dachbegrünung mit Retentionsfunktion und die Rückhaltung des über Gebäudeteilen anfallenden Niederschlagswassers und dessen Nutzung zur Bewässerung von Grünflächen auf dem Grundstück (z. B. Zisterne). Ferner empfiehlt sich, den Entwässerungsgraben am östlichen Rand des Plangebietes, der aktuell geradlinig verläuft, über die das Plangebiet östlich begrenzende Grünfläche hinweg mäandrieren zu lassen und vor dem Eintritt in den Durchlass unter der Staatsstraße muldenförmig

zu erweitern. Hierdurch kann die Fließgeschwindigkeit des von den Hangbereichen oberhalb des Plangebietes stammenden Abflusses verlangsamt werden, was sich bei stärkeren Niederschlägen positiv auf das Abflussregime auswirkt.

Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf eine geringe Erheblichkeit reduziert werden.

4.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bewertung des Bestands

| | | 1971-2000 | 2000-2024 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Lufttemperatur | Mittlere Jahrestemperatur (°C) | 8,8 °C | 10,0 °C |
| | Mittlere Monatstemperatur Januar (°C) | 0,0 °C | 1,1 °C |
| | Mittlere Monatstemperatur Juli (°C) | 17,9 °C | 19,3 °C |
| | Hitzetage (Tage pro Jahr mit einem Temperaturmaximum von mind. 30 °C) | 7,4 | 15,9 |
| | Dauer Vegetationsperiode (Tage) | 240 | 267 |
| Niederschlag | Jahresniederschlagssumme | 628 mm | 640 mm |
| | Halbjahresniederschlagssumme Oktober - März | 281 mm | 288 mm |
| | Halbjahresniederschlagssumme April - September | 349 mm | 352 mm |
| | Trockentage (Tage/Jahr mit Tagesniederschlag <1mm) | 250 Tage | 253 Tage |
| | Anzahl Trockenperioden von mehr als 11 Tagen | 5,4 | 5,5 |
| | Starkniederschlagstage (Tage/Jahr mit Tagesniederschlag >25mm) | 1,3 | 1,6 |

Datenquelle: Klimainformationssystem Bayern, abgerufen am 18.12.2025

Die Analyse des Bestandes zeigt beim Vergleich der Zeiträume 1971-2000 und 2000-2024 einen Anstieg der mittleren Jahrestemperaturen. Dieser wirkt sich spürbar insbesondere im Sommer mit einer Verdoppelung der Hitzetage aus. Gleichzeitig hat die Region eine Verlängerung der Vegetationsperiode um 27 Tage zu verzeichnen. Bei den Niederschlagssummen und Trockentagen gibt es nur geringfügige Veränderungen, allerdings deutet sich eine Tendenz der Zunahme von Starkniederschlagsereignissen an.

Kleinklimatisch gesehen fungiert der Planungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der in der Region vorherrschenden West- bis Südwestwinde dient das Gebiet jedoch nicht der Belüftung der westlich angrenzenden Siedlungsbereiche.

Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens

Durch die Neuversiegelung können sich lokale Temperaturschwankungen geringfügig erhöhen. Die Luftfeuchtigkeit kann aufgrund des Verlusts an Wasserrückhaltefunktion geringfügig sinken. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und des Umfangs der Vorbelastung durch die benachbarten Gewerbeflächen werden solche Auswirkungen jedoch kaum merklich ausfallen.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

Durch die vorgesehenen Pflanzungen im Rahmen von Grün-/Ausgleichsflächen kann entfallende Biomasse mit kühlendem Effekt teils ersetzt werden. Auch die Festsetzung der Begrünung fensterloser Fassaden und Mauern ab einer Länge von 5,00 m bzw. von Wänden ab 1,50 m Höhe trägt zur Kühlung von Gebäude und Nahumfeld bei. Darüber hinaus kann durch Dachbegrünung eine puffernde Wirkung bezogen auf lokale Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsschwankungen erreicht werden.

Umweltauswirkungen

Aufgrund der beschriebenen Bewertungen ergeben sich unter Beachtung der Vermeidungs-/ und Minderungsmaßnahmen insgesamt geringe Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bewertung des Bestands

Der Änderungsbereich besteht im Wesentlichen aus einer ehemaligen Teichanlage mit Schilfaufwuchs und randlichen, im Süden und Osten verdichteten Gehölz- und jungen Baumbeständen sowie einer intensiv als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche.

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung und keine Einträge der Artenschutzkartierung.

Im Eingriffsbereich sind Vorbelastungen durch bestehende Nutzungsintensitäten (Gebäude, landwirtschaftliche Nutzung) sowie benachbarte Siedlungs- und Verkehrsflächen gegeben.

Schützenswerte Artvorkommen und Habitatpotenziale wurden im Rahmen eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags untersucht (siehe Anlage 1). Hierbei wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

- eine Strukturkartierung zur Prüfung der Betroffenheit von potenziellen oder tatsächlichen Fledermausquartieren
- eine Überprüfung zum Vorkommen der Zauneidechse
- eine Überprüfung zum Vorkommen von Amphibien
- eine Überprüfung zum Vorkommen von geschützten Vogelarten

veranlasst.

Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens

Im Ergebnis kann eine Betroffenheit der Zauneidechse und von Amphibien mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, und es bestehen keine Strukturen, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Das Plangebiet wird von europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie nicht als Brutrevier genutzt. Ein Brutrevier der Feldlerche besteht im Umfeld, aufgrund der Entfernung zum Eingriffsbereich und der vorhandenen Ausweichmöglichkeiten ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Auch mit einer Beeinträchtigung der weiteren Brutvögel der angrenzenden Bereiche ist nicht zu rechnen.

Andere europarechtlich geschützte Tierarten oder schützenswerte Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Erläuterungen zu den einzelnen Arten:

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Fledermäuse:

In der Artenschutzkartierung sind im näheren Eingriffsbereich keine Einträge zu Fledermausvorkommen vorhanden. Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden, die Strukturen wie Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen aufweisen, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Daher kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Übrige Säugetiere:

Die übrigen streng und besonders geschützten Säugetierarten kommen in der Region nicht vor bzw. für sie gibt es im überplanten Gebiet keine geeigneten Habitate, sodass eine Betroffenheit dieser Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Zauneidechse:

Zum Vorkommen der Zauneidechse liegen aktuell keinerlei Nachweise vor. Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Überprüfung zum Vorkommen der Zauneidechse in Form von Reptilienerfassungen im Rahmen von Begehungen veranlasst. Dabei konnte kein Vorkommen der Zauneidechse und der Schlingnatter festgestellt werden.

Amphibien:

Gemäß Gutachten Büro ÖAW, Würzburg vom Oktober 2025 war der Teich im Geltungsbereich bereits zu Beginn der Untersuchungen bis auf kleinere Vertiefungen ohne Wasser. Es waren weder Laich noch adulte Amphibien vorhanden. Bis Mitte April waren auch diese Vertiefungen weitgehend ausgetrocknet. Auch im Rahmen der weiteren Begehungen wurden keine Amphibien festgestellt. Das Vorkommen von Amphibien im Geltungsbereich kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken, Muscheln:

Über das Vorkommen von streng geschützten Arten liegen keine Nachweise vor. Infolge der vorhandenen Biotopstrukturen kann das Vorkommen von streng geschützten Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand ist eine Betroffenheit von streng geschützten Arten nicht gegeben.

Gefäßpflanzen:

Über das Vorkommen von besonders geschützten Gefäßpflanzen liegen keine Nachweise vor. Infolge der vorhandenen Biotopstrukturen kann das Vorkommen von besonders geschützten Gefäßpflanzen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie:

Gemäß den Geländebegehungen zur Erfassung der Brutvögel weist der Baumbestand im Geltungsbereich keine Strukturen wie Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen auf, die von höhlen- oder nischenbrütenden Vogelarten als Brutstandort genutzt werden können. Das Plangebiet bietet aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sowie der Vorbelastung durch die Lage am Rand des Siedlungsgebiets nur wenigen Arten geeigneten Lebensraum. Im Untersuchungsjahr (2025) wurde nur die Mönchsgrasmücke als Brutvogel im östlichen Randgebüsch festgestellt. Daneben brütete im Bereich der westlich angrenzenden Gebäude der Hausrotschwanz. Weitere im Geltungsbereich beobachtete Arten wie Amsel, Bachstelze, Blau- meise, Kohlmeise und Zilpzal nutzen diesen nur zur Nahrungssuche.

Als besonders naturschutzrelevante Art wurde im Umfeld des Geltungsbereiches die Feldlerche mit einem Brutrevier auf den östlich angrenzenden Wiesenflächen festgestellt. Aufgrund der Entfernung zum Eingriffsbereich (>180 m) und der vorhandenen Ausweichmöglichkeiten ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Mit einer Beeinträchtigung der weiteren Brutvögel der angrenzenden Bereiche ist nicht zu rechnen. In ihre Lebensräume wird nicht eingegriffen und es handelt sich hauptsächlich um häufige, wenig störepfindliche Arten wie Amsel, Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke oder Rotkehlchen. Die weiteren im Umfeld des Geltungsbereiches beobachteten Arten nutzten den Geltungsbereich allenfalls zur Nahrungssuche, diese Arten sind von der geplanten Maßnahme nicht oder nur in geringem Maße betroffen. Die meisten der Arten können als weit verbreitet und häufig eingestuft werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Arten durch geplante Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten.

Weitere streng geschützte Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung:

Libellen, Heuschrecken, Käfer, Netzflügler, Tagfalter, Nachtfalter, Spinnen, Gefäßpflanzen und Flechten:

Über das Vorkommen von streng geschützten Arten liegen keine Nachweise vor. Infolge der vorhandenen Biotopstrukturen kann das Vorkommen von streng geschützten Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand ist eine Betroffenheit von streng geschützten Arten nicht gegeben.

Krebse und Muscheln:

Im überplanten Gebiet gibt es keine geeigneten Habitate für diese Arten, sodass Vorkommen und Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe sicher auszuschließen sind.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

- Um das Risiko der potenziellen Beeinträchtigung der Zauneidechse auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagen, dass die Eingriffsflächen vor den Bauarbeiten zur Vergrämung der Reptilien kurz abgemäht werden.
- Gehölzrodungen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Soll die Rodung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.
- Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

Umweltauswirkungen

Bei Beachtung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Daher ergeben sich insgesamt geringe Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut biologische Vielfalt.

4.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Orts- und Landschaftsbild

Bewertung des Bestands

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Bodendenkmäler bekannt; sonstige Denkmäler oder Kulturgüter sind ebenfalls nicht vorhanden. Dies gilt auch für die nähere Umgebung des Änderungsbereichs. Die nächsten Bodendenkmale Nrn. D-6-6228-0032 und D-6-6228-0039 (archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Marktsiedlung von Geiselwind) liegen mehr als 350 m westlich des Änderungsbereiches.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Geiselwind und ist aktuell von Grünstrukturen geprägt. Das Ortsbild ist gleichzeitig aufgrund großflächiger gewerblicher Nutzungen und der vorhandenen Straßenanlagen (Schlüsselfelder Straße als Staatsstraße, Bundesautobahn A3 sowie deren Zubringer) stark vorbelastet. Direkt angrenzend befindet sich das Werkstatt- und Bürogebäude eines Autohauses.

Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens

Bei Bodendenkmälern ist stets davon auszugehen, dass sich in der Umgebung weitere Bodendenkmäler befinden. Generell sind beim Auffinden von Bodendenkmälern Art. 8 BayDSchG zu beachten (Anzeigepflicht).

Beim Aufenthalt entlang der Weingartenstraße als Spazierweg oberhalb des Plangebietes sowie vom Aussichtspunkt Geiselwind aus gesehen bietet sich ein freier Blick auf das Plangebiet. Von hier aus dominieren die grünen Bestandteile des Plangebietes, strukturiert durch die Einfassung der vorhandenen, als natürlich empfundenen Hecke. Der engere Bereich wird somit der unverbauten Landschaft zugeordnet. Gleichzeitig erscheint im unmittelbaren Hintergrund ein – wenig eingegrünter – großflächiger Lebensmittelmarkt mit ebenerdigen Parkplatz, und im weiteren Hintergrund die Bundesautobahn A3. Diese Elemente stellen eine erhebliche Vorbelastung des als natürlich bzw. „grün“ empfundenen Landschaftsbildes dar.



Blick vom Aussichtspunkt Geiselwind im Naturpark Steigerwald auf das Plangebiet (rote Umrandung) (Foto: Wegner Stadtplanung)

Die Planung ermöglicht ein Gebäude im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude, das sich in etwa bis zur bestehenden, abschließenden Hecke (im Foto oben auf der linken Seite des markierten Bereichs) erstrecken kann. Dieses stellt eine sichtbare Erweiterung der bebauten Ortslage bezüglich des Landschaftsbildes von den Erholungswegen aus gesehen dar. Die grünordnerischen Festsetzungen der Planung sind jedoch geeignet, diesen Eindruck abzumildern. Hier ist – neben der Erhaltung und Ergänzung der bestehenden einfassenden Heckenstrukturen – die Neupflanzung von 4 Stück Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm am nördlichen Rand des Plangebietes und somit zwischen dem neuen Gebäude und dem Standort der Betrachtung vorgesehen. Ferner soll im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden, dass fensterlose Fassaden und Mauern ab einer Länge von 5,00 m bzw. Wände ab 1,50 m Höhe zu begrünen sind. Dies trägt dazu bei, dass Gebäude mit großen, als störend empfundenen Wandflächen besser eingebunden werden. Durch weitere Festsetzungen im Bebauungsplan zur Höhe und Gestaltung wird sichergestellt, dass sich ein hinzukommendes Gebäude an die Bestandsgebäude angleicht, sodass sich der Gesamteindruck des Landschaftsbildes nicht wesentlich ändert.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

- Festsetzungen zu Gebäude und Grünordnung zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft

Umweltauswirkungen

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Denkmalschutz und bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft ergeben sich keine bzw. nur geringfügige Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Orts- und Landschaftsbild.

4.2.7 Besondere Wechselwirkungen

Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeit über die typischen funktionalen Zusammenhänge zwischen den o.g. Prüfkriterien hinaus erhöhen.

4.2.8 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Zu ermitteln sind

- die Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt.

Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine besonderen Risiken und Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterläge der Erweiterungsbereich des Plangebiets weiter der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Die ehemalige Teichanlage verbliebe weiterhin wirtschaftlich ungenutzt, deren Retentionsfunktion bei Niederschlagsereignissen bliebe bei Pflege erhalten. Ansonsten würde die natürliche Erosion die vom Menschen angelegte Vertiefung wieder dem umliegenden Gelände angleichen.

Alternative Standorte für das geplante Mischgebiet

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist das Angebot lokaler Erweiterungsmöglichkeiten für benachbarte gewerbliche Nutzungen. Daher bestehen keine Standortalternativen.

Alternative Standorte für externe Ausgleichsflächen

Standorte und mögliche Funktionen externer Ausgleichsflächen werden derzeit noch geprüft.

6. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Untersucht wurden die Aus- und Einwirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit, auf Fläche und Boden, auf den Wasserhaushalt, auf Klima und Luft, auf die biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume), auf Kultur- und Sachgüter und auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die betroffenen Funktionsbereiche der Schutzgüter im angrenzenden Umfeld.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen erfolgen verbal-argumentativ.

Kenntnislücken bestehen derzeit im Hinblick auf das Ergebnis des Antrags auf Verfüllung der Teichanlage.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrswege und gewerbliche Nutzungen im Umfeld sowie der Tatsache, dass durch das Mischgebiet lärmrelevante Nutzungen in weitere Entfernung der benachbarten Wohnnutzungen im Westen und Nordwesten des Gebiets rücken, wird eine lärmtechnische Untersuchung für nicht erforderlich angesehen.

7. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

7.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

(siehe auch Behandlung der einzelnen Schutzgüter (Kap. 4.2))

Bevölkerung und menschliche Gesundheit

- Verwendung warmweißer LED-Lampen im Außenbereich des Geländes, Verzicht auf Himmelstrahler oder Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung auf dem Gelände

- Umsetzung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung des Mischgebietes in die Landschaft, um die Naherholungsqualität vom nördlich gelegenen Höhenzug aus (Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald) zu erhalten

Böden und Fläche

- Eingrünung des Mischgebietes mit Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens: die Beläge für Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.
- Behandlung des Oberbodens und Rohbodens nach den einschlägigen DIN-Normen
- Maßnahmen gegen Bodenverdichtung im Bereich von Vegetationsflächen

Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens: die Beläge für Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.
- Herstellung kleiner Rückhaltemulden im Eingrünungsbereich
- Sicherstellung der Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Grund nach dem Stand der Technik

Darüber hinaus empfiehlt sich eine Dachbegrünung mit Retentionsfunktion und die Rückhaltung des über Gebäudeteilen anfallenden Niederschlagswassers und dessen Nutzung zur Bewässerung von Grünflächen auf dem Grundstück (z. B. Zisterne oder offene Retentionsfläche). Ferner empfiehlt sich, den Entwässerungsgraben am östlichen Rand des Plangebiets, der aktuell geradlinig verläuft, über die das Plangebiet östlich begrenzte Grünfläche hinweg mäandrieren zu lassen und vor dem Eintritt in den Durchlass unter der Staatsstraße muldenförmig zu erweitern. Hierdurch kann die Fließgeschwindigkeit des von den Hangbereichen oberhalb des Plangebietes stammenden Abflusses verlangsamt werden, was sich bei stärkeren Niederschlägen positiv auf das Abflussregime auswirkt.

Klima / Luft

- Durch die vorgesehenen Pflanzungen im Rahmen von Grün-/Ausgleichsflächen kann entfallende Biomasse mit kühlendem Effekt teils ersetzt werden.
- Auch die Festsetzung der Begrünung fensterloser Fassaden und Mauern ab einer Länge von 5,00 m bzw. von Wänden ab 1,50 m Höhe trägt zur Kühlung von Gebäude und Nahumfeld bei.
- Darüber hinaus kann durch Dachbegrünung eine puffernde Wirkung bezogen auf lokale Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsschwankungen erreicht werden

Biologische Vielfalt

- Um das Risiko der potenziellen Beeinträchtigung der Zauneidechse auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagen, dass die Eingriffsflächen vor den Bauarbeiten zur Vergrämung der Reptilien kurz abgemäht werden.
- Gehölzrodungen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Soll die Rodung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.
- Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

Kultur- und Sachgüter, Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzungen zu Gebäude und Grünordnung zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft

7.2 Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen

Für das Vorhaben wurde rechnerisch ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 11.662 Wertpunkten berechnet. Unter Berücksichtigung von geplanten Vermeidungsmaßnahmen verbleibt ein externer Ausgleichsbedarf

von 9.913 Wertpunkten. Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich derzeit noch in Abstimmung und werden zum Entwurf ergänzt.

Details sind in Teil B Kap. 2 dieser Begründung dargelegt.

7.3 Besonderer Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden:

- Um das Risiko der potenziellen Beeinträchtigung der Zauneidechse auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird vorgeschlagen, dass die Eingriffsflächen vor den Bauarbeiten zur Vergrämung der Reptilien kurz abgemäht werden.
- Gehölzrodungen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Soll die Rodung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.

Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

Auf den artenschutzrechtlichen Beitrag (Anlage 1 der Begründung) wird verwiesen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Wasserrecht – Behandlung von Oberflächenwasser

Abnahme von Vorhaben, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, durch wasserwirtschaftlich sachverständige Person.

Naturschutz / Besonderer Artenschutz

Überwachung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen:

Für die Umsetzung und Überwachung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen sowie von Konflikt vermeidenden Maßnahmen kann eine biologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Person zweckmäßig sein.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „In den Toräckern“ dient dem Ziel, dem am Standort ansässigen Gewerbe Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Auf diese Weise können vorhandene Betriebe durch ein maßvolles Flächenangebot am Standort gehalten werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach den anerkannten Bewertungsmaßstäben untersucht, mit folgenden Ergebnissen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter:

| Schutzgut | Auswirkungen | Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen | Erheblichkeit verbleibender negativer Umweltauswirkungen |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Bevölkerung und menschliche Gesundheit (Lärm, Licht, Luftreinhaltung, Naherholung) | <ul style="list-style-type: none"> Geringe Auswirkungen aufgrund Vorbelastungen durch Gewerbe und Verkehr (Staatstraße St2260 und A3) und vergleichsweise geringer Größe des geplanten Mischgebietes | <ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen zu Lichtemission Grünordnerische Einbindung des Mischgebiets in die Landschaft | gering |
| Böden und Fläche | <ul style="list-style-type: none"> Verlust von unversiegelter Fläche im Umfang von ca. 0,2 ha. Verlust von Böden mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit und geringer Sorptions-/Pufferfähigkeit, jedoch hohem Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen | <ul style="list-style-type: none"> Eingrünung des Mischgebietes Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bei Außenanlagen Behandlung Oberboden und Rohboden nach den einschlägigen DIN-Normen Maßnahmen gegen Bodenverdichtung im Bereich von Vegetationsflächen | mittel |
| Wasserhaushalt | <ul style="list-style-type: none"> Verlust von unversiegelter Fläche im Umfang von ca. 0,2 ha. Verlust der vorhandenen ehemaligen Teichanlage als Geländesenke für potenziellen Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss | <ul style="list-style-type: none"> Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bei Außenanlagen Sicherstellung der Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Grund Rückhalt des Niederschlagswassers im Plangebiet | gering bis mittel |
| Klima / Luft | <ul style="list-style-type: none"> Verlust von unversiegelter Fläche im Umfang von ca. 0,2 ha als Kaltluftentstehungsgebiet. | <ul style="list-style-type: none"> Anpflanzungen für den lokalen Klimageschleiss | gering |
| Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt inkl. besonderer Artenschutz | <ul style="list-style-type: none"> Verlust von ehemaliger Teichanlage und Intensivgrünland als (potenzielle) Lebensräume für Pflanzen und Tiere Keine Betroffenheit von schützenswerten Artvorkommen und Habitatpotenzialen | <ul style="list-style-type: none"> Als Sicherheitsmaßnahme Abmähen der Eingriffsflächen vor den Bauarbeiten zur Vergrämung evtl. vorhandener Zauneidechsen Begrenzung Gehölzrodungen auf Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar Schaffung/Aufwertung von Lebensräumen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen | gering |
| Kultur- und Sachgüter, Orts- und Landschaftsbild | <ul style="list-style-type: none"> Ausweitung der Bebauung am Ortsrand | <ul style="list-style-type: none"> Ortsrand: Festsetzungen zu Gebäude und Grünordnung zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft | gering |
| Besondere Umweltrisiken | Keine | | keine |

Kumulierungswirkungen und erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Die bereits festgesetzten im weiteren Verfahren zu ergänzenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bewirken eine deutliche Reduzierung der Eingriffe. Die unvermeidbaren Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Es lässt sich feststellen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Auswirkungen und der geplanten Artenschutzmaßnahmen von der neuen Bebauung bezüglich der untersuchten Kriterien keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

10. Referenzliste der Quellen

Bayerische Vermessungsverwaltung: BayernAtlas (Stand 12/2025)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern (Stand 12/2025)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Klimainformationssystem (Stand 12/2025)

Regionalplan Region Würzburg (2023)

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kitzingen (2002)

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „In den Toräckern“ (05.11.2025)

E. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15.12.2025 gefasst und am 18.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Änderungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit EMail vom 19.01.2026 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und mit EMail vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken – Höhere Planungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband – Region Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg – Außenstelle Kitzingen
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Autobahndirektion Nordbayern, Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat BQ-Bauleitplanung, München
- Kreisheimatpfleger: Herr Heinrich Stier, Dettelbach
- Bayerischer Bauernverband Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz, Veitshöchheim
- Naturpark Steigerwald, Scheinfeld
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e. V., München
- Industrie- und Handelskammer – Würzburg-Schweinfurt, Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Bayernwerk Netz GmbH – Kundencenter Bamberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
- Unterfränkische Überlandzentrale eG, Lültsfeld
- PLEdoc / OpenGrid Europe GmbH, Essen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem 19.01.2026 und dem 13.02.2026 in Form einer Planauslage im Rathaus des Marktes Geiselwind, sowie zeitgleich online auf der Homepage des Marktes Geiselwind durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem und dem durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am als Satzung beschlossen.