



B e g l a u b i g e r A u s z u g **aus dem Beschlussbuch des Marktgemeinderates Geiselwind** **- öffentlicher Teil -**

Sitzungstag: 28.07.2025

Gesetzliche Zahl der Mitglieder: 15, davon 13 anwesend und stimmberechtigt. Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

<i>Inhalt</i>	<i>des</i>	<i>Beschlusses</i>
---------------	------------	--------------------

3. 2. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitgebiet III Geiselwind“ mit integriertem Grünordnungsplan - Behandlung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im gleichen Zeitraum statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren 25 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Einwände oder Anregungen zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Freizeitgebiet III Geiselwind vorgebracht werden:

- Regierung von Oberfranken-Bergamt Nordbayern- Bayreuth
- Amt für Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Unterfränkische Überlandzentrale eG
- Industrie- und Handwerkskammer WÜ-SW
- Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Handwerkskammer Unterfranken Würzburg
- Markt Ebrach
- Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine u. Erden e.V.

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

- Bayerisches Landesamt für Umwelt

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Naturpark Steigerwald
- Stadt Schlüsselfeld
- Markt Burghaslach
- Marktgemeinde Wiesentheid

Stellungnahmen zur Abwägung wurden von nachfolgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Sachverhalt:

Der Träger hat am 25.04.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben: Mit Schreiben vom 21.03.2025 bitten Sie um Stellungnahme vom WWA Aschaffenburg zum Bebauungsplan „Freizeitgebiet III“ des Marktes Geiselwind. Dieser Stellungnahme liegen die Unterlagen mit dem Stand 10.02.2025 zugrunde.

Im Folgenden nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Grund- und Trinkwasserschutz

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

2. Abwasser und Gewässerschutz

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Die Entwässerungssatzung ist zu beachten und der Betreiber des Kanalnetzes ist zu der Einleitung zu hören.

Die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers findet folglich auf der Kläranlage Geiselwind in Wasserberndorf statt. Eine Abwasserbehandlung entsprechend dem Stand der Technik ist damit sichergestellt.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll gemäß Begründung örtlich versickert werden. Ob eine zentrale Versickerungsanlage oder mehrere dezentrale Versickerungsanlagen vorgesehen sind, ist nicht bekannt. Die Durchlässigkeit des Bodens kann den Unterlagen zur Bauleitplanung nicht entnommen werden.

Da das Vorhaben im wassersensiblen Bereich der Ebrach liegt, wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gegebenenfalls hohe Grundwasserstände vorliegen können. Dies ist im Rahmen der Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Es ist jeweils zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser gegeben sind. Bei einer erlaubnisfreien Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der NWFreiV i. V. m. den TRENGW zu beachten.

Falls eine Erlaubnispflicht besteht, ist ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Kitzingen zu stellen. Dieser wird in einem separaten Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt gewürdigt.

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Planbereich sind uns weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach

Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Kitzingen und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

4. Oberflächengewässer

Am 07.07.2022 fand ein Ortstermin statt, bei dem verschiedene wasserwirtschaftliche Fragestellungen geklärt wurden u.a. zur geplanten Verfüllung der vorhandenen Teiche entlang der Ebrach, sowie das Beibehalten eines einzigen Teiches.

Die damaligen Absprachen sind zu beachten und die entsprechenden Genehmigungen (u.a. Baurecht aufgrund der geplanten Verfüllung und Wasserrecht wegen Gewässerverfüllung) sind unter Vorlage prüffähiger Unterlagen zu beantragen.

In der karierten orangefarbenen Fläche aus Abbildung 1 sind laut Bebauungsplan folgende

Nutzungen vorgesehen:

- Beherbergungsbetriebe: Wohnungen in Form von Wohnbungalows in Pfahlbauweise
- Spielplätze



Abbildung 1: aktuelle Planung

Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht als sehr kritisch gesehen. Diese Fläche war bisher Teichfläche (siehe Abb. 2) bzw. ist es aktuell noch. Es handelt sich um einen wassersensiblen Bereich und um ein faktisches Überschwemmungsgebiet der Ebrach, welches gemäß § 77 WHG in seiner Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden muss. Auch einer großräumigen Verfüllung dieser Fläche kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden (Verlust einer natürlichen Rückhaltefläche).

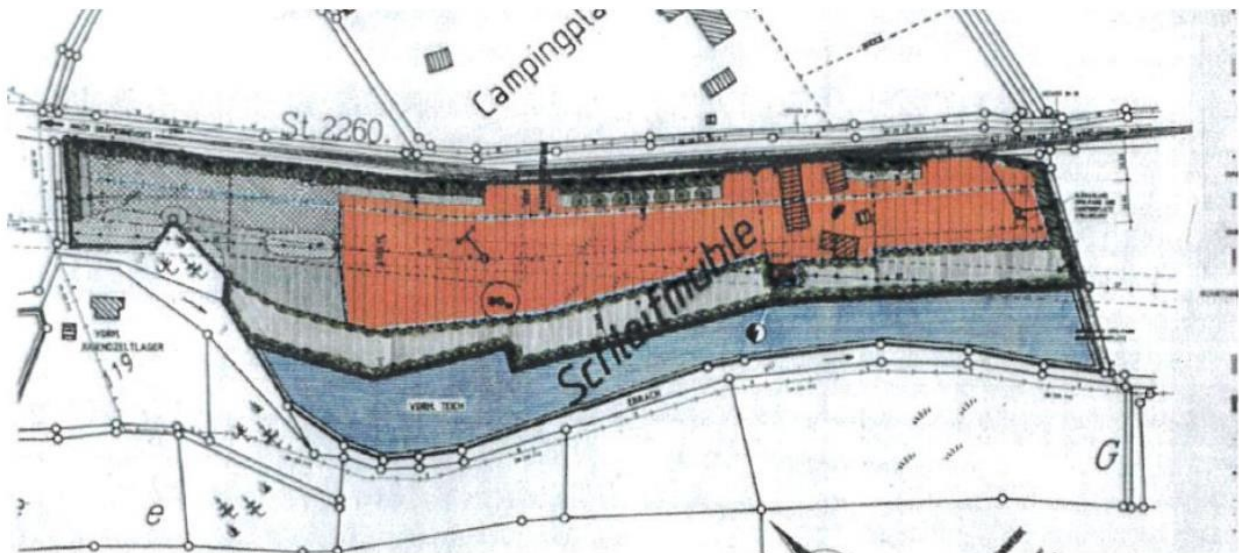


Abbildung 2: bisheriger B-Plan und aktuelles Luftbild (bisher war keine Bebauung der noch vorhandenen Wasserfläche und Ü-Gebietsfläche vorgesehen!)

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 10.05.2021 mitgeteilt, empfehlen wir es dringend, eine Ermittlung der tatsächlichen Hochwassergefahr für das maßgebliche HQ100 durchzuführen, um Schadens- und Gefahrenpotenziale aufgrund von Überschwemmungen oder breitflächigen Ausuferungen zu identifizieren (Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes, Wassertiefen) und weitgehend zu minimieren und, falls erforderlich, geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im 60 m-Bereich der Ebrach (Gewässer III. Ordnung, in der Unterhaltungslast des Marktes Geiselwind) darf die Gewässerunterhaltung nicht eingeschränkt werden. Schädliche Gewässeränderungen müssen ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben ist daher rechtzeitig im Vorfeld mit dem Unterhaltsverpflichteten abzustimmen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben kein Einverständnis.

Beschluss:**13 : 00**

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

Es wird folgender Hinweis zu Altlasten ergänzt:

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

Es wird folgender Hinweis bei der Niederschlagsversickerung ergänzt:

Da das Vorhaben im wassersensiblen Bereich der Ebrach liegt, wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gegebenenfalls hohe Grundwasserstände vorliegen können. Dies ist im Rahmen der Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Es ist jeweils zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser gegeben sind. Bei einer erlaubnisfreien Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten v. Niederschlagswasser (TRENGW) zu beachten.

Falls eine Erlaubnispflicht besteht, ist ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Kitzingen zu stellen. Dieser wird in einem separaten Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt gewürdigt.

Hinsichtlich der Oberflächengewässer wird der 60m Bereich der Ebrach im Bebauungsplan ergänzt.

Die Verfüllung wird maximal auf die Höhe des Wasserstandes der Fischteiche erfolgen. Somit wird kein Retentionsraum reduziert.

Ausuferungen der Ebrach sind auch bei den Starkregenereignissen der vergangenen Jahre in diesem Bereich nicht vorgekommen. Aus diesem Grund soll auf eine Ermittlung des HQ100 verzichtet werden.

Stellungnahme der Autobahn GmbH, Nürnberg

Sachverhalt:

Der Träger hat am 26.03.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben: zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitgebiet III“ des Marktes Geiselwind äußern wir uns wie folgt:

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitgebiet III“ liegt zwischen Betr.-km 328,100 und 328,600 nördlich der A 3 und hat einen Abstand von ca. 66 m zur best.

Richtungsfahrbahn Frankfurt. Das im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehene Freizeitgebiet

liegt damit außerhalb der Bauverbots- aber teilweise innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG.

Wir bitten, die 40 m- Bauverbots- und 100 m-Baubeschränkungszone im Bebauungsplan noch nachzutragen. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der äußere befestigte Rand (Standstreifen) der Richtungsfahrbahn Frankfurt.

Weiterhin sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Beleuchtungsanlagen so zu errichten sind, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden können.
2. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, nicht errichtet werden dürfen. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
3. Vom geplanten Vorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 3 beeinträchtigen.
4. Oberflächen- und sonstiges Abwasser nicht der Entwässerungsanlage der BAB A3 zugeführt werden darf.

Wir weisen noch darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus verkehrsbedingten Immissionen geltend gemacht werden können.

Vorsorglich weisen wir weiter auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 03.08.1988 Nr. II B/8-4641.1-001/87 (MABl. Nr. 16/1988) hin und teilen nachstehend die zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Angaben mit:

1. Verkehrsbelastung lt. DTV 2030 72.600 Kfz/24h
2. Zul. V (Pkw/Lkw) 130/80 km/h
3. Lkw-Anteile (Tag/Nacht) 17,1/42,9 %
4. Korrekturfaktor für Straßenoberfläche -2 dB(A)
5. Steigung kleiner als 5 %

Wir weisen ferner darauf hin, dass zum Schutz vor Verkehrslärm von der A 3 im Zuge des 6-streifigen Ausbaus, für den das Planfeststellungsverfahren mit Beschluss der Regierung von Unterfranken vom 15.12.2009 Nr. 32-4354.1-4/08 abgeschlossen wurde, umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen nach dem Grundsatz der Lärmvorsorge hergestellt wurden.

Beschluss:

13 : 00

Die 40m Bauverbots- und die 100m Baubeschränkungszone zur Autobahn A3 werden im Bebauungsplan ergänzt.

Die Auflagen 1. bis 4. werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Es wird folgender Hinweis ergänzt:

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus verkehrsbedingten Immissionen geltend gemacht werden.

Stellungnahme Telekom, Würzburg

Sachverhalt:

Der Träger hat am 21.03.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben: vielen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme.

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

Zur Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitgebiet III“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Wir möchten dennoch darauf hinweisen, dass sich am Rande des Geltungsbereiches teilweise Telekommunikationslinien unseres Unternehmens befinden (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

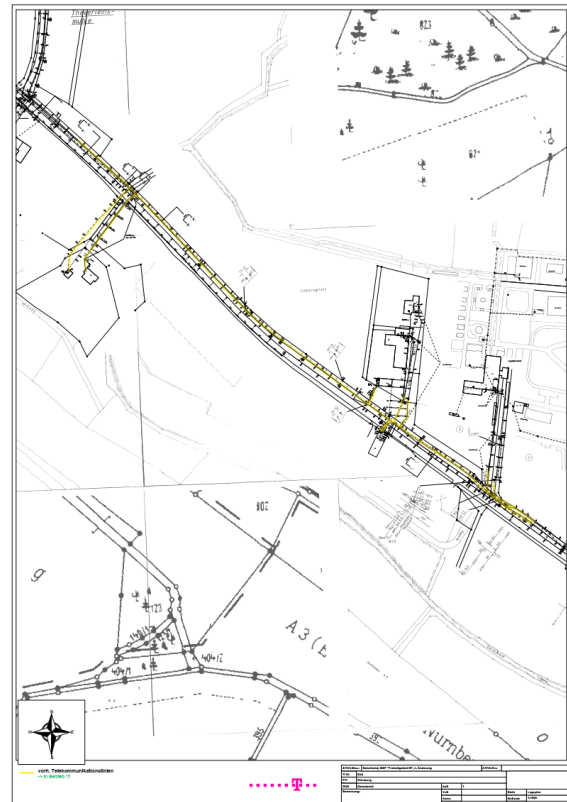
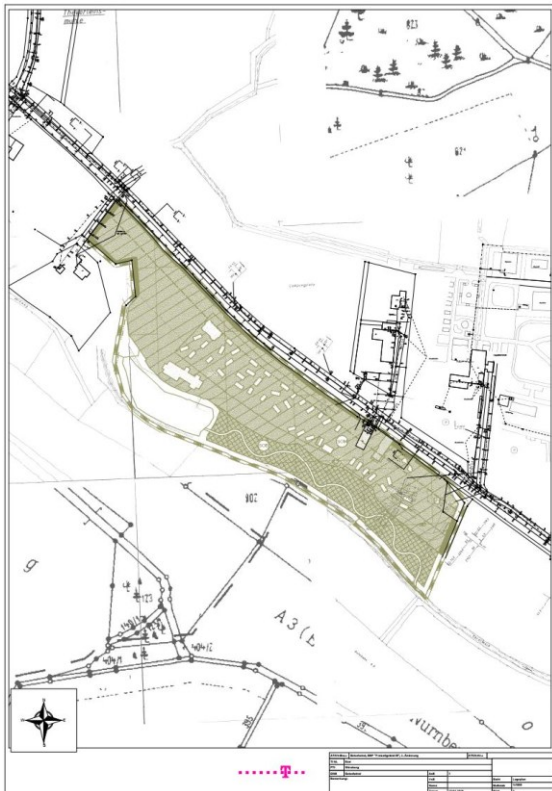
Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

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

Eine evtl. weitere Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.



Beschluss:

13 : 00

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

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

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

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

Stellungnahme Regionaler Planungsverband Unterfranken

Sachverhalt:

Der Träger hat am 02.04.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben: Mit dem vorliegenden Bauleitplanentwurf wird eine Teilfläche des Freizeitgebietes (Sonstiges Sondergebiet § 11 BauGB) überplant. Eine bisher von Teichen geprägte Teilfläche soll entwickelt und zur Nutzung mit Beherbergungsbetrieben in Form von Wohnbungalows in Pfahlbauweise sowie Spielplatzflächen umgestaltet werden.

Der regionale Planungsverband Würzburg (RP2) nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die im Regionalplan der Region Würzburg festgesetzten Ziele und Grundsätze. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 i.V.m. Art. 2 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Gegen die Erweiterung von der Beherbergung dienenden Flächen in räumlichen Zusammenhang mit der Freizeitanlage bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Gemäß Grundsatz B IV 1.1 RP 2 ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weiter zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb mit allen benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt [...] wird.

Nach Auskunft des hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerks sowie nach Auskunft aus dem Bayernatlas überschneidet sich die Planfläche jedoch in Teilen mit dem Landschaftsschutzgebiet Steigerwald und wassersensiblen Bereichen.

Die wertvollen Landschaftsteile der Region, ein System u.a. von Landschaftsschutzgebieten soll gemäß Ziel B I 2 und 2.3.1 RP 2 gesichert [...] werden. Ökologisch bedeutsame Naturräume, insbesondere Gewässer, sollen erhalten und entwickelt werden (vgl. Z 7.2.3 LEP, G 7.1.5 LEP). Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert werden und die Wanderkorridore wildlebender Arten [...] im Wasser erhalten werden (vgl. G 7.1.6 LEP). Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann. Gewässer [...] sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt [...] werden (vgl. G 7.2.1 LEP).

Die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde und des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes ist demnach im Verfahren maßgeblich.

Im Ergebnis werden aus regionalplanerischer Sicht dann keine Einwendungen gegen die Planung, sofern die zuständige Naturschutzbehörde und das zuständige Wasserwirtschaftsamt der Planung (ggf. mit Maßgaben) zustimmen.

Da zur Lage der externen Ausgleichsfläche zwar ein Flurstück aber keine Gemarkungsangabe in den Unterlagen integriert ist, bleibt eine diesbezügliche Stellungnahme vorbehalten (s. § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB). Wir bitten uns im weiteren Verfahrensverlauf einen Lageplan hierzu zu übermitteln.

Beschluss:

13 : 00

Die Zustimmung des Regionalen Planungsverbandes wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung bzgl. Ausgleichsfläche Naturschutz und Wasserwirtschaft werden im Laufe des Verfahrens vorgenommen.

Stellungnahme Regierung von Unterfranken

Sachverhalt:

Der Träger hat am 01.04.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben: mit dem vorliegenden Bauleitplanentwurf wird eine Teilfläche des Freizeitgebietes (Sonstiges Sondergebiet § 11 BauGB) überplant. Eine bisher von Teichen geprägte Teilfläche soll entwickelt und zur Nutzung mit Beherbergungsbetrieben in Form von Wohnbungalows in Pfahlbauweise sowie Spielplatzflächen umgestaltet werden.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB). Gegen die Erweiterung von der Beherbergung dienenden Flächen in räumlichen Zusammenhang mit der Freizeitanlage bestehen aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 2 LEP sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft jedoch im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

Nach Auskunft des hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerks sowie nach Auskunft aus dem Bayernatlas überschneidet sich die Planfläche in Teilen mit dem Landschaftsschutzgebiet Steigerwald und wassersensiblen Bereichen.

Die wertvollen Landschaftsteile der Region, ein System u.a. von Landschaftsschutzgebieten soll gemäß Ziel B I 2 und 2.3.1 RP 2 gesichert [...] werden. Ökologisch bedeutsame Naturräume, insbesondere Gewässer, sollen erhalten und entwickelt werden (vgl. Z 7.2.3 LEP, G 7.1.5 LEP). Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert werden und die Wanderkorridore wildlebender Arten [...] im Wasser erhalten werden (vgl. G 7.1.6 LEP). Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann. Gewässer [...] sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt [...] werden (vgl. G 7.2.1 LEP).

Die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde und des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes ist demnach im Verfahren maßgeblich.

Im Ergebnis bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nur dann keine Einwände gegen die Planung, sofern die zuständige Naturschutzbehörde und das zuständige Wasserwirtschaftsamts der Planung (ggf. mit Maßgaben) zustimmen.

Da zur Lage der externen Ausgleichsfläche zwar ein Flurstück aber keine Gemarkungsangabe in den Unterlagen integriert ist, bleibt eine diesbezügliche Stellungnahme vorbehalten (s. § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB). Wir bitten uns im weiteren Verfahrensverlauf einen Lageplan hierzu zu übermitteln.

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

Beschluss:

13 : 00

Die Zustimmung der Regierung von Unterfranken wird zur Kenntnis genommen.

Die Abstimmung bzgl. Ausgleichsfläche Naturschutz und Wasserwirtschaft werden im Laufe des Verfahrens vorgenommen.

Stellungnahme Landratsamt Kitzingen

Sachverhalt:

Der Träger hat am 24.04.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben: vielen Dank für die Beteiligung. Wir haben die internen Fachstellen beteiligt und folgende Rückmeldungen erhalten:

Kreisbrandrat:

sh. Beiliegende Stellungnahme vom 26.03.2025.

Gesundheitsamt:

Seitens des Gesundheitsamtes Kitzingen besteht Einverständnis, sofern nachfolgende Auflagen erfüllt werden.

1. Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser ist sicherzustellen.
2. Sollte ein Schwimmbad erbaut werden, ist dies dem Gesundheitsamt Kitzingen schriftlich anzuzeigen.

Technischer Umweltschutz:

sh. beiliegende Stellungnahme vom 16.04.2025.

Untere Naturschutzbehörde:

sh. Beiliegende Stellungnahme vom 23.04.2025.

Bodenschutz:

Zu der Bauleitplanung wird ich aus bodenschutzrechtlicher Sicht Stellung genommen:

Altlasten:

Zu dem Flurstück 804 ist keine Eintragung im Altlastenkataster.

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

Vorsorgender Bodenschutz:

Es ergeben sich keine aus den Unterlagen gesonderten bodenschutzrechtlichen Auflagen. Die Vorsorgepflicht aller gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist bereits im BBodSchG geregelt. Fachliche Vorgaben erfolgen ggf. durch die Fachbehörde WWA.

Allgemeine Hinweise Bodenschutz:

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

Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind. Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV).

ÖPNV:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Kommunale Abfallwirtschaft:

sh. Beiliegende Stellungnahme vom 26.03.2025.

SG 61 – Baurecht:

Das SG 61 nimmt zum Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (SOM und SOB) wird - aufgrund der Lärmvorbelastung durch die BAB A 3 und die St 2260 - empfohlen, ein dauerhaftes Wohnen auszuschließen.
- Der Bebauungsplan erfüllt nicht die Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplans und ist generell zu unbestimmt. Elementare Festsetzungen sind nicht enthalten:
 - Keine Höhenangaben der baulichen Anlagen (insbesondere der Wohnbungalows in Pfahlbauweise). Es sollte eine max. Höhenbegrenzung der geplanten baulichen Anlagen festgesetzt werden.
 - Es ist keine Grundflächenzahl und keine Geschossflächenzahl angegeben. Dies sollte ergänzt werden.
 - Es sind keine überbaubaren Grundstücksflächen in Form einer Baugrenze festgesetzt. Eine städtebauliche Anordnung von baulichen Anlagen ist nicht erkennbar.
 - Es ist keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
 - Zur Festsetzung Nr. 3.: Die Beschreibung „zurückhaltende Farbgestaltung“ ist zu unbestimmt und baurechtlich nicht durchzusetzen.

Beschluss:**13 : 00**

Es werden folgende Festsetzungen ergänzt:

Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser ist sicherzustellen.

Dauerhaftes Wohnen ist ausschließlich nur für Betriebspersonal zulässig.

In den zulässigen Nutzungen wird der Text bzgl. Wohnungen in Form von Wohnbungalows auf zeitweises Wohnen durch ständig wechselnde Wohnnutzung in Form von Wohnbungalows geändert.

Es werden folgende Festsetzungen ergänzt:

Firsthöhe maximal 10m

Traufhöhe maximal 9m

GRZ 0,4

GFZ 1,0

Es wird keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um 1 Grundstück welches von der Wiesentheider Straße erschlossen wird. Die Restlichen Wege und Parkflächen sind Privat.

Der Passus zur Farbgestaltung wird entfernt.

Es werden folgende Hinweise ergänzt:

Sollte ein Schwimmbad erbaut werden, ist dies dem Gesundheitsamt Kitzingen und dem Markt Geiselwind unter Vorlage von geeigneten Plänen und Unterlagen schriftlich anzuzeigen.

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

Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind. Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV).

Stellungnahme Bayernwerk, Bamberg

Sachverhalt:

Der Träger hat am 22.04.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben: zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1.500 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie folgende Anlagen in den Planungsunterlagen zu berichtigen, bzw. zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebene Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.

20 kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

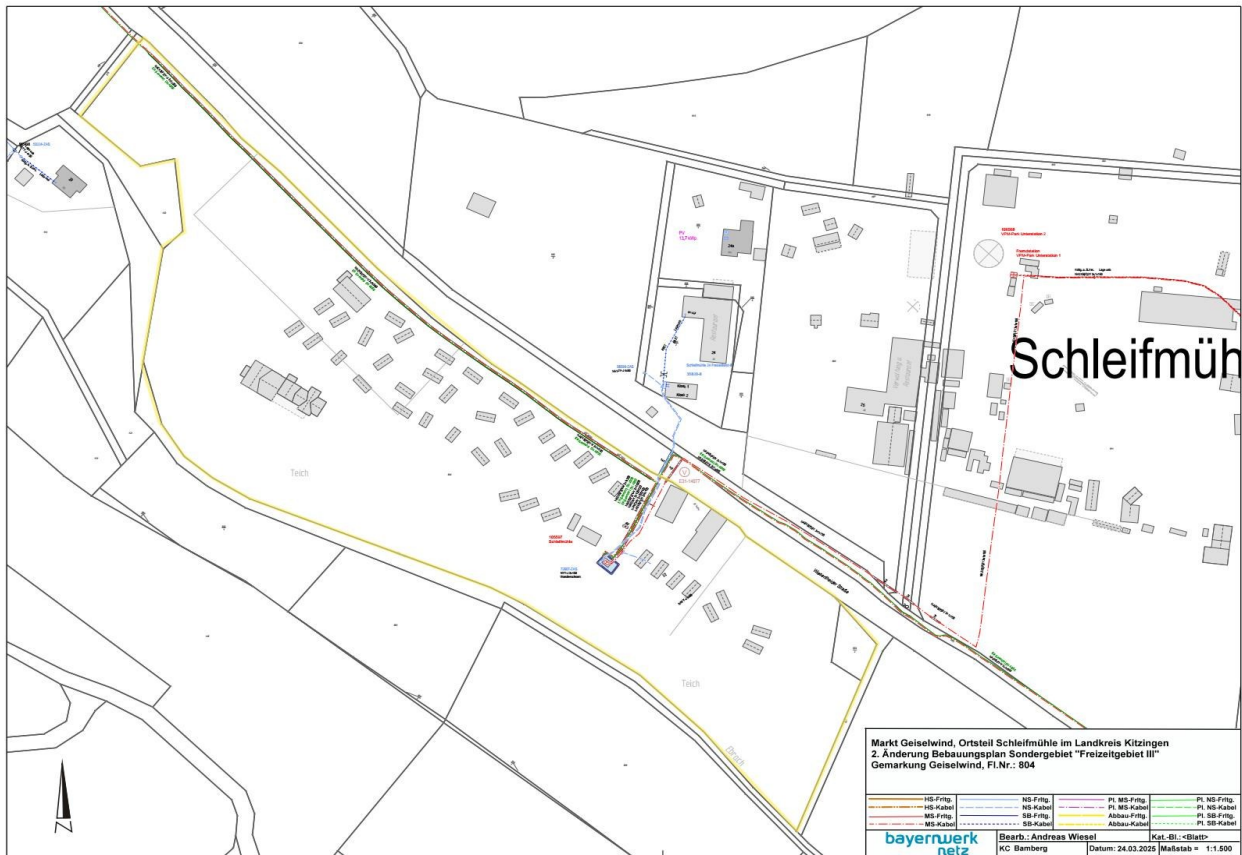
Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/309323-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen sind zwingend vor Bauausführung online über unser Planauskunftsportal einzuholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und Stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

**Beschluss:****13 : 00**

**Die bestehenden 20kV Leitung einschl. Schutzzone wird im Bebauungsplan ergänzt.
Die Hinweise zum Schutz der Stromleitung werden aufgenommen.**

Stellungnahme Landratsamt Kitzingen - Immissionsschutz

Sachverhalt:

Der Träger hat am 16.04.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben:
Aus Sicht des fachtechnischen Umweltschutzes wird zu dem Vorhaben folgendes mitgeteilt:

1. Sachverhalt

Der Markt Geiselwind beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitgebiet III“ die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) mit Nutzung als Beherbergungsgebiet (SOB). Im Plangebiet (SOB) soll das bestehende sog. „Seaside Resort“ mit mehreren Bungalows und weiteren Gebäuden mit Nutzung als Ferienwohnungen erweitert werden.

2. Beurteilung und Hinweise

Den Antragsunterlagen liegt eine Schallschutztechnische Untersuchung der Fa. IBAS Bayreuth mit der Bericht-Nr.: 22.13482-b01a vom 13.10.2023 bei. Diese wurde vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft.

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen Geräuscheinwirkungen beaufschlagt. Hier ist der Verkehrslärm der südlich gelegenen BAB A3 und die nördlich gelegene Wiesentheider Straße (St

2260) zu nennen. Außerdem befindet sich angrenzend an das Plangebiet eine Campingplatzfläche, die als Gewerbelärm beurteilt wird. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Freizeit-Land-Geiselwind, welches unter die Regularien für Freizeitlärm fällt. Für die bestehende Bebauung als auch für die geplanten Nutzungen wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes herangezogen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für Mischgebiete tags und nachts überwiegend überschritten werden. Die für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen geltenden Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) werden Tags überwiegend eingehalten und nachts im gesamten Gebiet überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung haben sich in der Rechtsprechung (BVerwG, Urt. V. 15.12.2011 – 7A 11.10) mit 70 dB(A) tags und 60dB(A) nachts durchgesetzt. Zur Nachtzeit werden Beurteilungspegel von verbreitet unter 60 dB(A) berechnet, entlang der Wiesentheider Straße treten Pegel von bis zu 62 dB(A) auf. Innerhalb der Baugrenzen werden die 60 dB(A) allerdings nicht überschritten.

Der Schallschutz soll anhand der o.g. Schalltechnischen Untersuchung scheinbar alleine durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Aktiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand) hat jedoch Vorrang vor passiven Schallschutz.

Hier wird auf den Punkt 7.1 (Aktiver Schallschutz) der o.g. Schalltechnischen Untersuchung mit den beschriebenen, zu prüfenden aktiven Schallschutzmöglichkeiten hingewiesen.

Lt. der Schalltechn. Untersuchung sind aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der St2260 aufgrund der Platzverhältnisse allenfalls in Form einer Schirmwand denkbar, führen aber aufgrund der aus der Gegenrichtung einwirkenden Schallimmissionen der Autobahn zu nur geringen Pegelminderungen im Plangebiet und sind somit unverhältnismäßig.

Berechnungsergebnisse mit einer modellierten Lärmschutzwand an der St2260 sind nicht beigefügt. Für eine sachgerechte Abwägung wäre dies aus hiesiger Sicht jedoch empfehlenswert, auch wenn das SOB-Gebiet einen größeren Abstand zur St2260 aufweist gegenüber dem bestehenden SOM-Gebiet.

Das gleiche gilt auch für eine Erhöhung des Walls bzw. aufgesetzte Schirmwand an der Autobahn A3. Das SOB-Gebiet liegt in einem Tal, ob eine Erhöhung des Walls bzw. eine aufgesetzte Schirmwand eine Verbesserung darstellt, wäre aus hiesiger Sicht zu prüfen. Die Entscheidung, auf aktiven Verkehrslärmschutz zu verzichten, ist allein in die Abwägung der Gemeinde gestellt. Diese Abwägung sollte plausibel dargelegt werden. Es wird auf das Schreiben des Bay. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, IMS vom 25.07.2014, Az. IIB5-4641-002/10, „Lärmschutz in der Bauleitplanung“, verwiesen.

Hier ist die Fallgestaltung des Heranführens eines schutzbedürftigen Gebiets an eine bestehende, baulich nicht veränderte Straße zu beachten.

Demnach hat die Gemeinde die prognostizierte Lärmbelastung des schutzbedürftigen Gebiets durch vorhandene Straßen als Abwägungsmaterial zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abzuwägen. (BVerwG, Urt. Vo. 22.03.2007 – BverwG 4 CN 2.06 juris – BverwGE 128, 238).

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe und Belange sein, und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.

Die Argumentation, auf aktiven Lärmschutz u. architektonische Maßnahmen zu verzichten, sollte unbedingt in der Begründung zum B-Plan aufgenommen werden (Punkt 6 des o.g. IMS).

Hilfestellung bietet ggf. die in der o.g. Schalltechnischen Untersuchung unter Punkt 7.1 u. 7.2 dargelegte Begründung.

Zusätzlich noch folgende Hinweise:

- Die Schutzbedürftigkeit (Mischgebiet) des Sondergebiets ist in der Satzung bzw. im

Bebauungsplan aufzunehmen.

- Bei einem Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen ist der Vorschlag der textlichen Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen unter Punkt 7.4 der o.g. Schalltechnischen Untersuchung ist in der Satzung bzw. im Bebauungsplan aufzunehmen.

- In der Begründung sollte ein Hinweis zu den seltenen Ereignissen aufgenommen werden. (Siehe Punkt 6.6 Abs. 3 der o.g. Schalltechnischen Untersuchung) Vorschlag: *Der Nachtbetrieb (seltenes Ereignis gem. LAI-Freizeitlärmmrichtlinie (Stand 06.03.2015)) ist an max. 18 Tagen pro Jahr vorgesehen. Die Öffnungszeit des Parks endet um 24:00 Uhr.*

- Aus der Tabelle 2 der o.g. Schalltechnischen Untersuchung ist für die Wiesentheider Straße St2260 ein Bereich mit 80 km/h und ein Bereich mit 100 km/h entsprechend den derzeit (vermutlich Zeitpunkt der Erstellung der Schalltechn. Untersuchung) zulässigen Höchstgeschwindigkeiten bei den Berechnungen berücksichtigt.

Ggf. wäre hier eine Prüfung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten sinnvoll, da lt. Google Maps Streetview aufgrund der Fußgängerampel eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h zu erkennen ist.

Da die Geschwindigkeitsreduzierung scheinbar nicht auf der kompletten Länge des Plangebiets gilt, wäre ggf. auch eine Prüfung der Ausweitung der Geschwindigkeitsreduzierung mit dem Straßenbaulastträger in Erwägung zu ziehen. So könnte z.B. auch eine gewisse Lärminderung für das Plangebiet erzielt werden. (Evtl. Korrektur der Schalltechn. Untersuchung durch Fa. IBAS Bayreuth).

Umweltbericht:

- In den Planunterlagen ist eine Begründung mit integrierter Grünordnung vom 10.02.2025 beigefügt. Unter Punkt 14 ist der Umweltbericht zu finden, der lediglich den Naturschutz behandelt. Wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein „kompletter“ Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB erstellt?

Lt. o.g. IMS vom 25.07.2014 ist das lärmbezogene Abwägungsmaterial ist von der Gemeinde grundsätzlich im Umweltbericht aufzubereiten und zusammen zu fassen. Bzgl. Umweltbericht, siehe Punkt 6 des o.g. IMS vom 25.07.2014.

Beschluss:

13 : 00

Die Schutzbedürftigkeit zum Mischgebiet wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Der Punkt 7.4 aus der Schalltechnischen Untersuchung wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Es wird der folgende Hinweis ergänzt:

Der Nachtbetrieb (seltenes Ereignis gem. LAI-Freizeitlärmmrichtlinie (Stand 06.03.2015)) ist an max. 18 Tagen pro Jahr vorgesehen. Die Öffnungszeit des Parks endet um 24:00 Uhr. Eine Überarbeitung des Gutachtens mit der geänderten Geschwindigkeit wird vorgenommen.

Im Umweltbericht wird der Bereich Lärm ergänzt.

Stellungnahme Landratsamt Kitzingen -Abfallwirtschaft

Sachverhalt:

Der Träger hat am 26.03.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben: das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 20.12.2024 ist zu beachten. Insbesondere sind,

2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen

Abfallsammelbehälter zu schaffen. Die Behältnisse sind am Abholtag vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Fußgänger und Fahrzeuge dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden.

3. Ist eine öffentliche Abfallentsorgung gem. o.g. Satzung im Planungsgebiet erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Bereitstellungsorte der Abfallsammelbehälter durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.

5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RASSt 06).

6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.

7. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.

8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:

Wendekreis / Wendeschleife

- Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge

- Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m

Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife

- Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge

- Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m

- Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc.

im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“

Beschluss:

13 : 00

Die anfallenden Abfälle werden durch das Personal in das gegenüberliegende Freizeitland gebracht. Von dort erfolgt die Entsorgung über die Fachfirmen. Diese Beschreibung wird in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme Landratsamt Kitzingen – Kreisbrandrat

Sachverhalt:

Der Träger hat am 26.03.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben: zu o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen zu machen:

1.) Vorbemerkung

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

2.) Anmerkungen 2.1. Flächen für die Feuerwehr

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

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

2.2. Löschwasserversorgung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Rettungshöhen

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

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

2.4. Zusätzliche Anmerkungen

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

Hierzu kann es erforderlich sein, eine weitere Sirene zu installieren. Der Standort dieser Sirene wäre dann im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu überprüfen.

Die Auslösung dieser Sirene müsste gemeinsam mit bereits vorhandenen Sirenen möglich sein. Anstelle einer weiteren Sirene könnten auch Meldeempfänger eingesetzt werden.

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

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

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

Für Rückfragen steht [REDACTED] zur Verfügung.

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

Beschluss:

13 : 00

***Die Anmerkungen werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt.
Die Zufahrt und Durchfahrt ist gesichert. Am Ende des Durchfahrtsweges ist eine Wendemöglichkeit mit einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m zu errichten.***

Stellungnahme Landratsamt Kitzingen – Naturschutz

Sachverhalt:

Der Träger hat am 25.03.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben:

Beschreibung des Vorhabens

Der Markt Geiselwind plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes Freizeitgebiet III in Geiselwind.

Dabei sollen weite Teile des Gebietes so geändert werden, dass Flächen, die bisher als Wasserfläche, Grünfläche und zur Anlage einer Streuobstwiese festgelegt waren, zu Sondergebiet umgeplant werden. In diesen Sondergebieten ist als Nutzung eine weitgehende Versiegelung bzw. Befestigung zulässig.

Zusätzlich sollen drei der vier bestehenden Teiche verfüllt werden und lediglich als neuangelegter Bachlauf verbleiben. Über diesem Bach soll die Errichtung von Wohnbungalows in Pfahlbauweise zulässig sein.

Vorliegende relevante Antragsunterlagen

Planblatt zum Vorentwurf

Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Nachweis der Kompensation Begrünungsplan im Ursprungszustand Begrünungsplan im Zielzustand

Fachliche Bewertung

Durch die geplante Änderung werden Bereiche zur Überbauung freigegeben, die bisher lediglich indirekten Beeinträchtigungen ausgesetzt waren. Es gehen damit Bäume, Hecken sowie Grünland und Wasserflächen verloren.

Der Verlust dieser Lebensräume wird in der Planung einerseits artenschutzrechtlich beleuchtet, indem ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet wurde, andererseits wurde eine Kompensationsplanung gemäß BayKompV erstellt, um den Ersatz der Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt darzulegen.

Artenschutz:

Das artenschutzrechtliche Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände berührt werden. Es ist in der Abschichtung der relevanten Artengruppen zum Teil zwar eher großzügig und geht nicht auf die, an verschiedenen Bäumen angebrachten, Nistkästen ein, ist in der grundsätzlichen Aussage aber richtig.

Es ist daher in die Planung mit aufzunehmen, dass die vorhandenen Nistkästen im Winterhalbjahr umzuhängen sind, wenn die Bäume, an denen sie angebracht sind, beseitigt werden müssen.

Eingriffsregelung:

Die Bilanzierung der Kompensation nach BayKompV und die Darstellung der Ausgangs- und Zielzustände ist grundsätzlich nicht zielführend bzw. insgesamt als ungenügend einzustufen.

Die Ermittlung der notwendigen Kompensation nach baurechtlicher Eingriffsregelung erfolgt in Bauleitplanverfahren in der Regel anhand des Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“. Es gibt zwar keine Verpflichtung diesen Leitfaden zu verwenden, die Nutzung der BayKompV ist aber eher ungeeignet, da diese auf flächenscharfe Planungen setzt. In einem Bebauungsplan ist dieser Detailgrad aber normalerweise nicht gegeben. Dies ist auch in diesem Verfahren der Fall.

Abgesehen davon wird die BayKompV in der vorliegenden Planung nicht richtig bzw. nicht vollständig angewendet. Eine genaue Aufschlüsselung der falschen Punkte wäre zu lange, daher hier nur einige stellvertretende Punkte:

- Es wird nicht klar in welche Bereiche des Gebietes wie stark eingegriffen werden soll.
- Falsche Einordnung einzelner Biotop- und Nutzungstypen.
- An keiner Stelle der Planung wird klar, ob die geplante Ausgleichsmaßnahme in der Lage ist, die notwendigen Wertpunkte zu erzeugen. Es wird außerdem nicht näher erläutert welche Maßnahmen genau dort erfolgen sollen.

Zusätzlich ist anzumerken, dass in der zugrundeliegenden Planung des Sondergebietes „Freizeitgebiet III“ auf der westlichen Grünfläche die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt wurde. Diese Maßnahme wurde als Ausgleichsmaßnahme festgelegt, bis heute aber nicht umgesetzt. Daher ist dieser fällige Ausgleich in der vorliegenden Planung mit zu betrachten und nachträglich an anderer Stelle zu erbringen.

Sonstiges:

In den textlichen Festsetzungen ist unter 13. Artenschutz noch ein Punkt mit aufzunehmen, dass für Beleuchtungen der Außenanlagen nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K zulässig sind.

Der Umweltbericht unter Punkt 14 der Begründung enthält nicht alle nötigen Kategorien der Nummer 2 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB.

Der Punkt 15 der Begründung ist nicht nachvollziehbar und wirft die Frage auf, ob die Kompensation im Ursprungsplan „Freizeitgebiet III“ insgesamt geändert werden soll oder nur die Bereiche, die durch die jetzt vorliegende 2. Änderung betroffen sind.

Wie oben dargelegt ist die Anwendung der BayKompV in der Bauleitplanung nur wenig geeignet und eine Bewertung aller Bereiche wie in Punkt 15 und 16 der Begründung, auch wenn diese nicht verändert werden, ergibt keinen Sinn.

In Punkt 17 der Begründung wird eine Kompensation vorgeschlagen, aber nicht dargelegt, wie viele Wertpunkte diese Maßnahme erzielen kann. Auch ist nicht klar wo diese Maßnahme stattfinden soll, da keine Gemarkung zur Flurnummer angegeben ist und in der Gemarkung Geiselwind keine Flurnummer 118/0 existiert. Es wird außerdem noch angemerkt, dass weitere Ersatzmaßnahmen mit der UNB abgestimmt werden sollen. Die Planung der Ersatzmaßnahmen muss aber abschließend im Bebauungsplan festgelegt sein und kann nicht erst nachträglich festgelegt werden.

In Punkt 18 der Begründung wird angegeben, dass baumchirurgische Maßnahmen im Zuge der Verkehrssicherheit zulässig sind. Baumchirurgie ist ein veraltetes Konzept, bei dem sich herausgestellt hat, dass die Maßnahmen mehr zu einer Schädigung des Baumes beitragen als seine Regeneration zu fördern. Dieser Punkt ist daher zu entfernen.

Fazit

Aufgrund der dargelegten Fehler in der Kompensationsplanung, fehlender Angaben zu Kompensationsmaßnahmen und der sonstigen Anmerkungen kann der vorliegenden Planung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Es wird empfohlen zur Bearbeitung der Eingriffsregelung ein Fachbüro der Landschaftsplanung hinzuzuziehen.

Beschluss:

13 : 00

Die Kompensationsplanung wird in Zusammenarbeit mit einem Fachbüro der Landschaftsplanung überarbeitet und vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband, Unterfranken

Sachverhalt:

Der Träger hat am 24.04.2025 folgende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren abgegeben: der Bayerische Bauernverband nimmt zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung. Grundsätzlich begrüßen wir die Weiterentwicklung des Freizeitgebietes und stimmen der Planung zu.

Gleichwohl möchten wir auf die besondere Lage des Plangebietes hinweisen. Die umliegenden Flächen werden von mehreren landwirtschaftlichen Betrieben zum Teil im Haupterwerb bewirtschaftet. Diese Flächen sind nicht nur Produktionsgrundlage, sondern sichern unmittelbar die wirtschaftliche Existenz mehrerer landwirtschaftlicher Familienbetriebe. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis sind regelmäßig Maßnahmen wie Düngung – auch mit organischen Düngemitteln –, Pflanzenschutz, Aussaat, Ernte und Bodenbearbeitung erforderlich. Diese Maßnahmen bringen unvermeidbare Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche mit sich, die auch zu Tagesrandzeiten sowie in der Nacht auftreten können.

Vor diesem Hintergrund weisen wir darauf hin, dass Nutzungskonflikte mit Besuchern des Freizeitgebiets unvermeidbar sind. Es ist daher sicherzustellen, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung auch zukünftig uneingeschränkt möglich bleibt und durch das Vorhaben in keiner Weise eingeschränkt oder in Frage gestellt wird.

Sollten seitens des Freizeitgebiets Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden, sind diese vollständig vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen dadurch weder finanziell noch in ihrer Bewirtschaftung belastet werden. Es wird empfohlen zur Bearbeitung der Eingriffsregelung ein Fachbüro der Landschaftsplanung hinzuzuziehen. Wir fordern, entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen, um die Rechte und Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe dauerhaft zu sichern.

Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, den externen naturschutzrechtlichen Ausgleich auf der Flur-Nr. 118 durchzuführen. Eine Beurteilung der Eignung dieser Ausgleichsfläche – insbesondere im Hinblick auf deren Bonität, Bewirtschaftungsgröße sowie betriebliche und strukturelle Einbindung – ist ohne Angabe der zugehörigen Gemarkung derzeit nicht möglich. Wir bitten daher, die Angabe der Gemarkung entsprechend zu ergänzen, um eine fachgerechte Bewertung vornehmen zu können.

Unabhängig davon ist bei der konkreten Gestaltung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme eine enge Abstimmung mit den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben vor Ort zwingend erforderlich. Die Nutzung der umliegenden Fläche im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung darf durch die Ausgleichsmaßnahme in keiner Weise eingeschränkt werden. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass sämtliche im Rahmen der Planung vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen (z. B. Pflanzungen, Hecken, Gehölzstrukturen) einen Mindestabstand von 2,5 Metern zu angrenzenden Feld- und Weggrenzen einhalten. Wir bitten die aufgeführten Bedenken bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschluss:

13 : 00

Es werden folgende Hinweise im Bebauungsplan ergänzt:

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis sind regelmäßig Maßnahmen wie Düngung – auch mit organischen Düngemitteln –, Pflanzenschutz, Aussaat, Ernte und Bodenbearbeitung erforderlich. Diese Maßnahmen bringen unvermeidbare Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche mit sich, die auch zu Tagesrandzeiten sowie in der Nacht auftreten können. Die bestehende landwirtschaftliche

Nutzung darf durch das Vorhaben in keiner Weise eingeschränkt oder in Frage gestellt werden.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche im Rahmen der Planung vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen (z. B. Pflanzungen, Hecken, Gehölzstrukturen) einen Mindestabstand von 2,5 Metern zu angrenzenden Feld- und Weggrenzen einhalten. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche wird ergänzt.

Geiselwind, 31.07.2025

Nickel
1. Bürgermeister

