

MARKTGEMEINDE GEISELWIND

2. Änderung Bebauungsplan Freizeitgebiet III mit integrierter Grünordnungsplanung

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Wiesentheid, den 10.02.2025 Geändert: 20.04.2026, 18.05.2026



Pfarrer-Büttner-Str. 16
97353 Wiesentheid

+49 (0)9383 99999
info@ibbraendlein.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Allgemein:..... | 3 |
| 2. | Raumordnung und Landesplanung | 3 |
| 3. | Lage des Sondergebietes..... | 3 |
| 4. | Verkehrsanbindung | 3 |
| 5. | Planungsumfang | 3 |
| 5.2 | Gebietsgröße | 4 |
| 5.3 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 4 |
| 5.3.1 | Gebietsfestsetzung | 4 |
| 5.3.2 | Zugelassene Nutzungen | 4 |
| 5.4 | Grundstücksteilung..... | 4 |
| 6. | Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,..... | 4 |
| 7. | Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB | 4 |
| 8. | Schulversorgung | 5 |
| 9. | Bodenordnung | 5 |
| 10. | Finanzierung | 5 |
| 11. | Erschließung..... | 5 |
| 11.1 | Verkehrerschließung | 5 |
| 11.2 | Kanalisation..... | 5 |
| 11.3 | Wasserversorgung | 5 |
| 11.4 | Energieversorgung | 5 |
| 11.5 | Straßenbeleuchtung | 5 |
| 11.6 | Abfallwirtschaft | 5 |
| 12. | Brandschutz..... | 6 |
| 13. | Kosten der Erschließung innerhalb des Planungsgebietes..... | 6 |
| 14. | Umweltbericht..... | 6 |
| 14.1 | Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen ... | 6 |
| 14.1.1 | Schutzgut Wasser | 6 |
| 14.1.2 | Schutzgut Boden..... | 6 |
| 14.1.3 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 7 |
| 14.1.4 | Schutzgut Klima | 7 |
| 14.1.5 | Schutzgut Landschaftsbild und Erholung | 8 |
| 14.1.6 | Schutzgut Mensch - Lärm | 8 |
| 14.1.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 9 |
| 14.1.8 | Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes | 10 |
| 14.1.9 | Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..... | 10 |
| 15. | Kompensationsberechnung | 10 |
| 16. | Grünordnerische Maßnahmen | 10 |
| 17. | Nachweis über die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen | 11 |

1. Allgemein:

Der Markt Geiselwind hat die Änderung des Planungsgebietes „Freizeitgebiet III“ in Geiselwind im Bereich der Schleifmühle beschlossen. Die Flächen dienen der Unterstützung der bestehenden Anlagen des „Freizeitlandes Geiselwind“, welches nördlich der Staatsstraße St. 2260 situiert ist. Die Änderung des Planungsgebietes soll die Weiterentwicklung der dort bestehenden Resort-Anlage ermöglichen. Das Gebiet befindet sich im Eigentum des Herrn Matthias Mölter.

§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gebietet, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb die Straßenverkehrsflächen minimiert und keine befestigten Flächen festgelegt werden.

2. Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalplan für die Region Würzburg (2) befindet sich der Planungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes, die Bestandteil des Regionalplans ist - soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-gewerblichen Bereich sollen Neuansiedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Der Markt Geiselwind ist als Grundzentrum eingestuft und soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Freizeitgebiet III wirtschaftlich gestärkt werden. Insofern werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verfolgt.

3. Lage des Sondergebietes

Das Sondergebiet schließt im Norden auf ganzer Länge an der Staatsstraße St 2260 an und wird durch diese mit 2 Ein- und Ausfahrten erschlossen, wobei eine der Ein- und Ausfahrten lediglich als Feuerwehrezufahrt dient.

Im Westen begrenzt der Weg Fl.-Nr. 916 das Sondergebiet. In der südwestlichen Ecke schließt der vorhandene Jugendzeltplatz an. Den südlichen Abschluss bilden der vorh. Bachlauf der Ebrach. Die südlich gelegenen Teichanlagen sollen bis auf einen Teich verfüllt und als Bachlauf ausgebildet werden. Der östliche Abschluss wird durch den Weg Fl.-Nr. 801 gebildet, in welchem die Entsorgungsleitungen des besteh. Sondergebietes „Freizeitgebiet I und II“ liegen.

4. Verkehrsanbindung

Im Norden begrenzt die Staatsstraße St 2260 das Planungsgebiet.

Diese stellt die inner- und überörtlichen Anbindungen des Planungsgebietes an den überregionalen Bereich her.

5. Planungsumfang

Die Änderung umfasst die Vergrößerung der Überbaubaren Fläche um ca. 2,08ha sowie den Wegfall der Nutzungsfestsetzungen Freizeitbetrieb / Winterquartiere /

Werkstätten und Montagehallen. Die Neue Nutzung soll auf den Beherbergungsbetrieb verändert werden.

5.2 Gebietsgröße

Das Planungsgebiet ist ca. 4,6 ha groß.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.

5.3.1 Gebietsfestsetzung

Das Planungsgebiet ist, wie dies der Flächennutzungsplan vorgibt, festgesetzt als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO.

5.3.2 Zugelassene Nutzungen

Bedarfsgerecht sind im Bereich der Planung überwiegend folgende Nutzungen zulässig:

zulässige Nutzungen sind:

- Restaurantbetrieb mit Sitzplätzen im Freien
- Bar
- Freizeitparkverwaltung
- Kioske
- Versorgungsbauten für Menschen des Freizeitparkes
- Lagerhalle
- Kinderspielplatz mit Spielgeräten
- Wohnungen für Betriebspersonal
- Wohnungen in Form von Wohnbungalows für zeitweises Wohnen durch ständig wechselnde Wohnnutzung
- Parkplätze
- Solarcarport
- Beherbergungsbetriebe
- Sauna, Dampfbad
- Fitnessstudio
- Schwimmbad
- Minigolfanlage

5.4 Grundstücksteilung

Eine Grundstücksaufteilung ist nicht vorgesehen.

6. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine Ausweisung von öffentlichen Grünflächen wird nicht vorgenommen. Die Ausweisung der privaten Grünflächen wird durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgelegt.

Die Belange des Artenschutzes werden in einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung gewürdigt und finden Einklang in den Bebauungsplan.

7. Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Als Versorgungsfläche ist in die Planung die Fläche der Trafostation, die rd. 10 x 7 m groß ist und eine vorh. Trafostation beinhaltet, einbezogen. Der Träger der Versorgung ist das Überlandwerk Oberfranken AG, Bamberg. Die bestehenden Mittelspannungsleitungen sind im Bebauungsplan enthalten. Sie sind in Ihrem Bestand zu schützen.

8. Schulversorgung

Die Schulversorgung der Gemeinde Geiselwind ist durch Verbandsbildung gesichert und in diesem Fall nicht relevant durch die vorgegebene Nutzung als Sondergebiet.

9. Bodenordnung

Es ist nicht geplant eine Neuordnung der Grundstücksfläche vorzunehmen.

10. Finanzierung

Der Ausbau von örtlichen Verkehrsanlagen und Straßenbeleuchtung ist nicht erforderlich.

Die tatsächlich angefallenen Kosten innerhalb des Grundstückes werden durch den Eigentümer selbst getragen.

11. Erschließung

11.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung mit 2 Ein- und Ausfahrten direkt an die Staatsstraße St 2260 ist vorhanden. Es soll keine weitere Zufahrt auf die St 2260 entstehen. Die Fußgängerquerung ist mittels Ampelübergang vorhanden.

Weitere Eingriffe im Bereich der St 2260 sind nicht vorgesehen.

11.2 Kanalisation

Das Baugrundstück ist komplett im Trennsystem erschlossen. Die Dachflächen werden örtlich versickert. Das Schmutzwasser wird dem gemeindlichen Kanalsystem zugeführt.

11.3 Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch die Marktgemeinde Geiselwind. Das Baugebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen.

11.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie geschieht durch das Überlandwerk Oberfranken AG, Bamberg.

11.5 Straßenbeleuchtung

Eine zusätzliche Straßenbeleuchtung ist nicht erforderlich.

11.6 Abfallwirtschaft

Die anfallenden Abfälle werden durch das Personal in das gegenüberliegende Freizeitland gebracht. Von dort erfolgt die Entsorgung über die Fachfirmen.

12. Brandschutz

Der Brandschutz im gesamten Planungsgebiet ist zu gewährleisten. Zu den entsprechenden Bauanträgen ist ein Brandschutzkonzept mit Benennung und Darstellung der Rettungswege vorzulegen.

13. Kosten der Erschließung innerhalb des Planungsgebietes

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

Die Erschließung innerhalb des Baugebietes erfolgt durch den Eigentümer, dem Herrn Matthias Mölter

14. Umweltbericht**14.1 Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen****14.1.1 Schutzgut Wasser****Beschreibung**

Die Trinkwasserschutzgebieten (2210622800026, 2210622800020 und 2210622860002) liegen mindesten 400m vom Plangebiet entfernt. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Auswirkungen

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser (Oberflächen- und Grundwasser) muss davon ausgegangen werden, dass infolge der reduzierten Versickerungsleistung der verdichteten und versiegelten Bereich in der Bau- und Nutzungsphase ein beschleunigter Abfluss erfolgen wird. Durch eine dezentrale Versickerung der Dachwässer und einen hohen Grünanteil hält sich der beschleunigte Abfluss in Grenzen.

Zu den Trinkwasserschutzgebieten besteht ein ausreichender Abstand, so dass aufgrund der räumlichen Distanz von keinen Auswirkungen ausgegangen wird.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

14.1.2 Schutzgut Boden**Beschreibung**

Der Oberboden wird aus Sanden und schwach lehmigen, kiesigen Sanden gebildet. Das Ausgangsgestein ist der sogenannte Schilfsandstein aus dem Gipskeuper. Unter den sehr gut durchlässigen Podsolböden befinden sich Sand-Kies-Gemische und Hangschutt über gut klüftigem, teilweise Schichtwasser führendem Fels.

Auswirkungen

Infolge der geplanten Baumaßnahmen erfolgen hinsichtlich des Schutzgutes Boden Beeinträchtigungen und Verluste durch zusätzlichen Landschaftsverbrauch, Oberflächenabtrag, Eintrag von Schadstoffen, Verdichtung und Versiegelung. Biotische Funktionen gehen damit verloren. Die Ertragsfunktion der Böden geht auf Grund des Verlustes von Grünland verloren.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist aus dem Bau und dem Betrieb mit Umweltauswirkungen zu rechnen.

14.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vorhabensbereich ist auf Grund der Vorbelastung infolge der Nähe zur Bundesautobahn A3 und der St2260 erheblich beeinträchtigt.

In der Marktgemeinde Geiselwind (Landkreis Kitzingen) soll im südlichen Teil eine Erweiterung des Seeside Resort geschaffen werden (Sondergebiet „Freizeitgebiet III“). Im Vorhabensgebiet liegen vier Teiche, welche künstlich angelegt wurden und durch eine Wasserableitung aus dem Bach Ebrach gespeist werden. Mittlerweile sind alle Teiche in einem schlechten baulichen Zustand, undicht und fallen regelmäßig trocken. Die jetzt vorhandenen vier Teiche sollen umgestaltet werden, sodass drei Teiche, mithilfe einer Teilverfüllung, zu einem Bachlauf zusammengefasst werden, der vierte Teich soll bestehen bleiben. Der derzeit bestehende Notüberlauf des ‚Waldsees‘ (bestehender See) in Teich 2 soll bestehen bleiben und in den Bachlauf integriert werden. Zusätzlich sollen der Zu- und Abfluss aus bzw. in die Ebrach bestehen bleiben. Ebenfalls soll ein brachliegendes Grünlandgebiet, welches sich im westlichen Teil des Planungsgebietes befindet, auch Teil des Sondergebiets „Freizeitgebiet III“ werden. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Steigerwald und dem gleichnamigen Naturpark und ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes.

Auswirkungen

Um ein Verbot nach § 44 Abs. 1, 2 und 3 ausschließen zu können wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Gehölzrückschnitt: Außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 1. März bis 30. September.
 - Schutz bestehender Gehölze und Bäume nach der DIN 18920
 - Baugruben über Nacht gegenüber Fallenwirkung zu schützen
 - Baubedingten Veränderung im Vegetationsstreifen nach Beendigung des Vorhabens wieder in den Ausgangszustand zurückzusetzen
 - Baumfällungen nur in frostfreien Tagen zwischen Dezember und Januar erfolgen, um eine Beeinträchtigung möglicher temporärer Tagesquartiere der Fledermäuse zu vermeiden.
 - Gewässerarbeiten: Nur im Zeitraum vom 01. August bis 31. Oktober zulässig, außerhalb der Ruhe- bzw. Laichzeit der Amphibien.
 - Grünlandarbeiten: Vergrümmungsmaßnahmen Amphibien/Reptilien
- Zudem wird folgende Maßnahme zur Minimierung der Biotope und Arten aus Sicht des

allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) vorgeschlagen:

- Die Schilfbereiche/ Rohrkolbenbereiche zu erhalten, ggf. können leichte Modellierungen zur Schaffung des Wasserlaufes vorgenommen werden

Ergebnis

Werden die erörterten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, bestehen durch die geplanten Baumaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 des BNatSchG.

14.1.4 Schutzgut Klima

Beschreibung

Aus den höher gelegenen Offenlandbereichen fließt die Kaltluft in den Talraum der Ebrach ab. Im Planungsgebiet bestehen Vorbelastungen infolge von Schadstoffimmissionen und Verlärmung durch die vorbeiführende A3 und ST 2260, sowie durch die bestehende Nutzung des „Freizeitland Geiselwind“ und „Seeside Resort“ mit Parkplätzen.

Auswirkungen

Die Errichtung der neuen Bebauung hat eine Barrierewirkung für den Kaltluftabfluss. Wesentliche Emissionen sind infolge der geplanten Nutzungen im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima ist aus dem Bau und dem Betrieb mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen.

14.1.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Geiselwind im Talraum der Ebrach. Im Norden schließt der bestehende Freizeitpark „Freizeitland Geiselwind“ an das Plangebiet an. Die südlich gelegenen Teichanlagen sollen bis auf einen Teich verfüllt und als Bachlauf ausgebildet werden. Weiter südlich befindet sich das Fließgewässer Ebrach mit hoher Landschaftsbildqualität. Im Planungsgebiet bestehen Vorbelastungen infolge von Schadstoffimmissionen und Verlärmung durch die vorbeiführende A3 und ST 2260 sowie durch die bestehende Nutzung des „Freizeitland Geiselwind“ und „Seeside Resort“ mit Parkplätzen.

14.1.6 Schutzgut Mensch - Lärm

Beschreibung

Der Schutz vor Lärm wird im Zuge der Schalltechnischen Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH abgeprüft, diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ergebnisse und Beurteilung:

1. Verkehrslärm

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zum Straßenlärm sind in Rasterlärmmkarten dargestellt. Es zeigt sich das tagsüber der Beurteilungspegel im Plangebiet zwischen 60 bis 64 dB(A), entlang der Wiesentheider Straße bis zu 67 dB(A) liegt.

Zur Nachtzeit werden Beurteilungspegel von verbreitet unter 60 dB(A) berechnet, entlang der Wiesentheider Straße treten Pegel von bis zu 62 dB(A) auf.

Daraus ergeben sich zum Orientierungswert Überschreitungen tags von bis zu 7 dB und nachts von 8-12 dB.

Die häufig im Rahmen der Abwägung noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2.2.6/ von 64/54 dB(A) tags / nachts für ein Mischgebiet werden zur Tagzeit größtenteils eingehalten und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts wird entsprechend den Berechnungen innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes nicht überschritten.

2. Gewerbelärm

Die Ergebnisse zum Gewerbelärm sind in den Gebäudelärmmkarten dargestellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass zur Tagzeit Beurteilungspegel im Plangebiet zwischen etwa 37 und 48 dB(A) auftreten. Zur Nachtzeit werden Beurteilungspegel von unter 43 dB(A) berechnet.

Die Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete tags und nachts im Plangebiet eingehalten werden.

3. Freizeitlärm

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zum Freizeitlärm sind in den Gebäudelärmkarten dargestellt.

Wie die Berechnungen zeigen, wird der Immissionsrichtwert außerhalb der Ruhezeiten für Mischgebiete im gesamten Plangebiet unterschritten. Innerhalb der Ruhezeiten wird der Immissionsrichtwert im größten Teil des Plangebietes eingehalten, nur im Nordosten wird der Wert um bis zu 3 dB überschritten. In diesem dem Freizeitpark nächstgelegenen Bereich ist der Parkplatz angeordnet. Erst dahinter sollen Bungalows errichtet werden.

Die Parköffnung bis in die Ruhezeit ist an maximal 18 Tagen im Jahr vorgesehen. Die Kriterien zu seltenen Ereignissen gemäß Freizeitlärmrichtlinie sind somit eingehalten. Weiterhin ist davon auszugehen, dass eine soziale Akzeptanz vorliegend gegeben ist, da die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten im Plangebiet eben genau für die Besucher des Freizeitparks gedacht sind.

Aktiver Schallschutz gegen Verkehrslärm

Gemäß den Vorgaben der 16. BImSchV /2.2.6/ bzw. entsprechend den VLärmSchR 97/2.2.7/ Punkt 11, hat „der aktive Lärmschutz Vorrang vor dem passiven Lärmschutz“.

Danach soll vorrangig durch bauliche Maßnahmen an den Verkehrswegen erreicht werden, dass die Orientierungswerte der SIN 18005 nicht überschritten werden. Ist dies nicht möglich bzw. nur mit einem unzumutbaren Aufwand zu realisieren, so sind passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) und schalltechnisch günstig wirkende planerische Vorgaben (z.B. Grundrissgestaltung) festzulegen.

In Hinblick auf die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gegen den einwirkenden Verkehrslärm kann aufgeführt werden, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahn A3 bereits bestehen und entlang der St2260 auf Grund der Platzverhältnisse nur in Form einer Schirmwand denkbar ist. Die Schirmwand entlang der St2260 führt auf Grund der aus der Gegenrichtung einwirkenden Schallimmissionen der Autobahn zu nur geringen Pegelminderungen im Plangebiet und sind somit unverhältnismäßig.

Auf aktive Schallschutzeinrichtungen soll auf Grund der vorgenannten Gegebenheiten verzichtet werden. Dieses Vorgehen wurde mit dem Betreiber des Seaside Resorts abgestimmt, zudem wurde bei der zulässigen Nutzung im Sondergebiet die Wohnform in Form von Bungalows auf zeitweises Wohnen durch ständig wechselnde Wohnnutzung begrenzt.

14.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.

Ergebnis

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die

Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

14.1.8 Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

| Schutzgut | Umweltauswirkung | Erheblichkeit |
|--------------------|--|---------------|
| Wasser | - Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und- verdichtung | gering |
| | - Eintrag von Schadstoffen durch den Betrieb | keine |
| Mensch (Lärm) | - Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmemissionen | keine |
| | - Zunahme des Verkehrs und damit der Abgasemissionen | keine |
| Kultur- Sachgüter | - Zerstörung archäologische Kulturgüter | keine |
| Tiere und Pflanzen | - Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung | gering |
| Boden | - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung | gering |
| Landschaftsbild | - Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Gebäude, Umnutzung der Grünflächen | gering |
| Klima | - Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung | gering |
| Wechselwirkungen | | keine |

Übersicht der Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

11.2.9 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Realisierung der geplanten Bauvorhaben sind die o.g. Umweltauswirkungen verbunden. Ohne die geplante Nutzung „Resortanlage“ würden die betroffenen Flurstücke weiterhin als Grünfläche und Teiche genutzt, die aufgeführten Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

15. Kompensationsberechnung

Durch das Büro IBA Umweltplanung wurde die Eingriffsregelung der Bauleitplanung mit Stand Nov. 2025 ausgearbeitet. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

16. Grünordnerische Maßnahmen

Herstellung mehrerer Biotop-Teiche: Auf Fl.Nr. 118 (Gemarkung Gräfenneuses) im Bereich der Fischerei-Teiche existiert ein kleiner Teich und ein Becken die früher als teilweise zur Fischeaufzucht gedient hatte (Anhang). Teich und Becken eignen sich optimal, um für Amphibienarten wie *Rana*

esculenta und *Rana ridibunda* den wegfallenden Lebensraum zu ersetzen. Die Ufer des Teiches sind leicht abzufachen und mit Kleinröhrichten (z.B. mit FlutSchwaden, Pfeilkraut, Tannenwedel, Igelkolben usw.) zu bepflanzen. Gleiches gilt für das Becken. Die Aufwertung des Beckens soll zusätzlich in seiner Form und Oberflächengestaltung so ausgeführt werden, dass dieses sich in die umgebende Landschaft einfügt und den Charakter eines naturnahen Tümpels aufweist. Beide Gewässer sind frei von Fischen zu halten. Falls möglich ist die Durchströmung zu reduzieren bzw. vollständig einzustellen. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen entfernte Gehölze sind durch gebietseigene Gehölze wie Hängebirke (*Betula pendula*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Fahl-Weide (*Salix rubens*) nachzupflanzen. Mit den beiden größeren Teichen ist ähnlich zu verfahren. Hier sollen zwei bedingt naturnahe Stillgewässer mit einem Großröhricht-Gürtel (z.B. aus Rohrkolben, WasserSchwaden, Rohrglanzgras, Kalmus usw.) entstehen. Hier wird aufgrund der mangelnden Umsetzbarkeit davon abgesehen diese fischfrei zu halten.

Herstellung einer Streuobstwiese: Auf Flurstück Nr. 324/1, Gemarkung Geiselwind soll im südlichen Bereich über die Jahre ein Streuobstbestand mittlerer Ausbildung entstehen. Es sind bevorzugt alte, regionale zu pflanzen, um die genetische Vielfalt und das landschaftstypische Erscheinungsbild zu fördern. Die Pflanzung erfolgt mit Hochstämmen, da diese eine längere Lebensdauer besitzen als andere Wuchsformen und durch ihre Struktur einen hohen ökologischen Wert bieten. Empfohlene Arten sind z. B. Apfel (Jakob Fischer, Gravensteiner, Boskoop), Birne (Gute Luise, Köstliche von Charneux) und Zwetschge (Hauszwetschge). Zur Anlage der Streuobstwiese ist die Herstellung einer fruchtbaren Oberbodenschicht notwendig. Der Oberboden wird hierzu in ausreichender Mächtigkeit neu eingebracht.

17. Nachweis über die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen

Die Festsetzungen bezüglich der Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme bzw. spätestens am Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und nachzuweisen.

Alle Pflanzungen sind vom Eigentümer bzw. dessen Vertreter ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen, sowie vor jedweder Zerstörung und Beschädigung zu bewahren. Gegeben falls kann auch zu einem späteren Zeitpunkt seitens der Behörde verlangt werden, den Grünordnungsplan im wesentlichen Gehölzbestand wiederherzustellen. Bauchirurgische Maßnahmen und Gehölzabgang sind nur im Hinblick auf zwingende Verkehrssicherheitserfordernisse statthaft bzw. bedürfen deren Ersatz.

Geiselwind, den 25.11.2024 erg. 20.04.2026, 18.05.2026

MARKT GEISELWIND

Nickel, 1. Bürgermeister

