

Markt: Geiselwind
Ortsteil: Gräfenneuses
Kreis : Kitzingen

06.11.2023



Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
„Gräfenneuses nordöstlicher Bereich“
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Gräfenneuses des Marktes Geiselwind
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB

Vorentwurf

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Geis19-0001

Der Markt Geiselwind strebt eine geregelte Abrundung der Bebauungsstruktur des nordöstlichen Ortsrandes des Ortsteiles Gräfenneuses an. Zu diesem Zweck wird die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im Ortsteil Gräfenneuses für die im nordöstlichen Bereich von Gräfenneuses liegenden Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB durchgeführt.

Das Verfahren der Einbeziehungssatzung erfolgt im Regel - Verfahren nach BauGB

- Anlage 1 Plandarstellung des Änderungsbereiches
- Anlage 2 Grünordnung
- Anlage 3 Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 4 Schalltechnisches Gutachten
- Anlage 5 Umweltbericht

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung:

§ 1

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 296 der Gemarkung Gräfenneuses (ca.0,72 ha).

Die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 (siehe Anlage 1) legt den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung fest.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Fläche wird eine Nutzung als Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023) festgesetzt.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Grenzen der Satzung hat sich entsprechend § 34 BauGB in die Eigenarten der näheren Umgebung einzufügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 4

In der Einbeziehungssatzung werden Baugrenzen dargestellt (siehe Anlage 1). Das Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes ergibt sich aus § 17 BauNVO. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist somit für ein Wohngebiet 0,4 (überbaubare Fläche) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

§ 5

Die Zufahrt der neu entstehenden Bauflächen / Grundstücke erfolgt über eine Privatstraße, die an die bestehende Ortsstraße „Am Tannenbergl“ östlich anbindet. Die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Maßnahmen sind ordnungsgemäß und nach den jeweils geltenden Vorschriften durch die Bauherren zu erbringen.

§ 6

Die Schmutzwasserableitung der Baugrundstücke hat fachgerecht und ordnungsgemäß in das Ortsnetz zu erfolgen. Dies leitet in die gemeindeeigene Kläranlage ein. Übersteigt das Schmutzwasser den Verschmutzungsgrad von Hauswasser, ist es durch den Grundstückseigentümer entsprechend den gesetzlichen Regeln vorzureinigen. Aufgrund der geplanten Nutzung ist jedoch nicht davon auszugehen.

§ 7

Das Oberflächenwasser ist möglichst örtlich zu versickern. Die Wohngebietsfläche ist ordnungsgemäß zu nutzen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden südlich liegenden Grabenstrukturen ist auszuschließen.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (sowohl im Baufenster, als auch priv. Straße) ist oberflächlich (z.B. durch Mulden) möglichst örtlich zurückzuhalten, zu versickern und darüber hinaus zum Entwässerungsgraben südlich des Geltungsbereichs zu leiten. Pro Einleitungsstelle dürfen nur weniger als 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen sein.

In Bereichen, in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung) auszuschließen. Das Wasser ist gemäß den Regeln der Technik zu reinigen, bevor es dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten. Wird an die Versickerungsanlage eine befestigte Fläche über 1000 m² angeschlossen oder werden die Vorgaben gemäß § 1 NWFreiV nicht erfüllt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

§ 8

Aufgrund des Eingriffs in mitunter hochwertige und geschützte Strukturen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. **56.730,06 WP** errechnet.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird, auf Fl.Nr. 267 der Gemarkung Gräfenneuses, außerhalb der amtlich Biotopkartierten Flächen bereitgestellt. Von Fl.Nr. 267 werden zur Deckung des hier erforderlichen Ausgleichsbedarfs 8.105 m² belegt. So wird eine Aufwertung von **56.735 WP** erreicht.

Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche

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

- Pro Baugrundstück muss eine Mindestmenge von 2 Stk. hochstämmigen Bäumen gepflanzt werden. (Mindestqualität H. 3xv. 16-18).
- Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Grünordnerische Maßnahmen auf Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 9. Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird folgendes festgesetzt:

- Die festgesetzten Flächen sind von Überbauung, Verschattung und Versiegelung freizuhalten und dauerhaft in ihrer Struktur zu erhalten.
- Fl.Nr. 296 CEF-Zauneidechsenmaßnahme:
Anlage von zwei kombinierten Winter- und Sommerquartieren für die Zauneidechse
Pflege: Wintermahd 1 x pro Jahr zwischen Oktober und November, Entfernen des Mahdgutes, kein Dünger oder Biozideinsatz.

- Fl.Nr. 267 Gräfenneuses (hiervon 8.105 m² Hang oben): – Magerrasen Mahd 1-2 x pro Jahr zwischen Oktober und November, Entfernen des Mahdgutes, kein Dünger oder Biozideinsatz.

§ 9

Bedingt durch die Lage im hängigen Gelände ist mit dem Auftreten von Hang- oder Schichtenwasser zu rechnen. Bei der Erstellung der Gebäude bzw. bei der Grundstücksgestaltung sind geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur schadlosen Ableitung der evtl. auftretenden Hang- oder Schichtenwässer durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu treffen.

§ 10

Eine Betroffenheit von Vögeln und Zauneidechsen wurde bei tierökologischen Begehungen festgestellt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind daher erforderlich und wie folgt berücksichtigt.

V1: Durchführung von erforderlichen Baumfällungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes, Baustelleneinrichtungen oder Gehölzentfernungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten.

Fällungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

V2: Bauzeitliche Abzäunung zwischen den Vorkommensbereichen und dem Baugebiet, damit Zauneidechsen nicht vom Vorkommensbereich in die Baustelle einwandern.

CEF: Anlage von zwei optimierten Sommer- und Winterquartieren für die Zauneidechse, mit Standortbindung (s. Plandarstellung Anlage 1). Details zur Bauausführung und Bemaßung s. Anlage naturschutzfachliche Unterlagen zur saP (Anlage 3).

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag **nicht** ausgelöst.

§ 11

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen.

Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

§ 12

Auf den Wohngebietsflächen oder im direkten Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

§ 13

Landwirtschaftliche Immissionen

Angrenzend an die Neuausweisungsfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen.

Derartige Immissionen sind für Dorfgebietsflächen im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.

§ 14

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Geiselwind, den2024

(Siegel)

Nickel

1. Bürgermeister

Begründung

Ausgangslage:

Im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung besteht bereits eine leicht auskragende Ortsrandstruktur in Form von bestehenden Wohn- und Nebengebäuden.

Durch die Lage am nordöstlichen Ortsrande des Ortsteiles Gräfenneuses, ist eine geregelte Entwicklung dieses Bereiches von großer Bedeutung für das Erscheinungsbild dieses Ortsteiles von Geiselwind.

Veranlassung:

Der Markt Geiselwind plant eine geordnete Entwicklung dieses schon westlich bebauten Bereiches sowie eine Deckung des örtlichen Bedarfes an Baufläche. Die Einbeziehungsfläche liegt nördlich des Röhrenseer Weges am nordöstlichen Ortseingang von Gräfenneuses im direkten Anschluss an die bestehende Ortsbebauung.

Bebaubare Wohnbauflächen sind im Ortsteil von Gräfenneuses des Marktes Geiselwind nicht mehr verfügbar.

Hingegen besteht aber eine konkrete Nachfrage, die durch das nicht zur Verfügung stehende innerörtliche Angebot in Gräfenneuses nicht abgedeckt werden kann, weshalb die Ausweisung der neuen Baufläche dringend notwendig ist.

Bedarfsnachweis:

Strukturdaten

Die Bevölkerung Geiselwinds ist nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik in den letzten zehn Jahren insgesamt um ca. 2,4 % gestiegen. Die Vorausberechnung des Demographie-Spiegels prognostiziert von 2017 bis 2031 hingegen eine Abnahme um ca. 5,9 %.

Die Daten des Marktes Geiselwind widerlegen dies deutlich. Betrachtet man die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen der Jahre 2018 und 2019, liegen diese bereits deutlich über den prognostizierten Werten. Die Bevölkerung ist demnach im gesamten Markt Geiselwind von 2009 bis 2019 von 2392 auf 2549 Personen also um ca. 6,5 % angestiegen. Dies sind durchschnittlich 15,7 Personen pro Jahr.

Setzt man für das zukünftige Wachstum des Marktes Geiselwind statt der bisherigen durchschnittlichen Zunahme von 15,7 Personen p.a. nur 14 Personen p.a. aufgrund der demographischen Entwicklung an (~ 89 % des bisherigen Wachstums entsprechend Prognose für Landkreis KT), ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von 140 Einwohnern bis 2029. Durch die Ansiedlung der Europazentrale eines großen Sportartikelherstellers im Markt Geiselwind, hat dieser Bedarf nochmal stark zugenommen.

Bestehende Flächenpotenziale

Im Schreiben des IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 heißt es wie folgt:

- „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig
- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt,
 - die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehem. baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
 - die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
 - auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,

- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.“

Der Markt Geiselwind hat zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den nordöstlichen Bereich von Gräfenneuses all seine bestehenden Flächenpotenziale im Gemarkungsbereich betrachtet, um die Nutzung bestehender Flächen mit Baurecht auszuschöpfen.

Für die benötigte wohnbauliche Nutzung konnten in Gräfenneuses keine Grundstücke erworben oder auch nur die mögliche Bereitstellung für eine bauliche Nutzung vertraglich gesichert werden.

- Es wurden die schon im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, für die noch kein Bebauungsplan bzw. Baurecht besteht auf ihre Eignung für die angedachte wohngebietliche Nutzung betrachtet. Ausreichende Potenziale wurden nicht gefunden.
- Die unbebauten Dorf- / Wohngebietsflächen, für die Baurecht besteht, können seit vielen Jahren, trotz immer wieder erfolgreicher Abfrage durch die Verwaltung, nicht mobilisiert werden.
- Baulücken oder Brachen im unbeplanten Innenbereich stehen nicht zur Verfügung. Ebenso keine geeigneten Konversionsflächen.
- Die Möglichkeit der Nutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude besteht nicht.
- Ein Interesse der Eigentümer an einer Nachverdichtung bzw. die Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen ist nicht vorhanden (Abfrage durch Verwaltung).

Nach dem von der Verwaltung des Marktes Geiselwind geführten Kataster über Leerstände und nicht bebaute Grundstücke, für die Baurecht besteht, gibt es keine alternativen Grundstücksoptionen. Vor dem Aufstellungsbeschluss am 15.11.2021 und zuletzt zum Jahreswechsel 2022 / 23 konnten keine Veränderung der Bestandssituation festgestellt werden. Hierfür wurden zuletzt im November die Eigentümer der einzigen potenziell für Wohnbebauung nutzbaren Grundstücke angeschrieben. Vier dieser Eigentümer teilten schriftlich und zwei telefonisch mit, dass sie weder kurz- noch mittelfristig bzw. auch nicht in absehbarer Zeit ihre Grundstücke verkaufen oder möglicherweise gegen eine Entschädigung mit der Eintragung eines Vorkaufsrechts zu Gunsten des Marktes Geiselwind einverstanden sind.

Im Eigentum des Marktes Geiselwind sind keine Baugrundstücke mehr vorhanden. Die wenigen potenziellen Ressourcen konnten trotz mehrfacher Bemühungen der Verwaltung seit vielen Jahren nicht aktiviert werden. Dennoch wird der Markt Geiselwind weiterhin versuchen mittelfristig zumindest einen Teil der Eigentümer zu einem diesbezüglichen Umdenken zu bewegen. Langfristiges Ziel ist es, im Zuge des Generationenwechsels einen weiteren Teil dieser Grundstücke dem Immobilienmarkt zugänglich zu machen. Leerstände über einen längeren Zeitraum sind nicht bekannt.

Nachdem die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den nordöstlichen Bereich von Gräfenneuses nur eine sehr geringe zusätzliche Bebauung (max. zwei bis drei Bauvorhaben) des schon baulich genutzten westlichen Bereiches ermöglicht, wird keine detaillierte Berechnung des Siedlungsflächenbedarfes angestellt. Zudem schon ein konkretes Bauvorhaben auf seine Umsetzung wartet.

Der Bedarf hierfür wird seit längerem an die Marktgemeinde herangetragen. Die Bauwerberfamilie ist seit vielen Jahren ortsansässig und im gemeinschaftlichen Leben des Ortsteiles und des Marktes tief verwurzelt. Sie führt ein Unternehmen, welches für den Markt Geiselwind ein wesentlicher Arbeitgeber ist, sodass auch von Seiten des Marktes eine Entwicklung und Erweiterung der wohnbaulichen Grundlagen des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung ist.

Durch die bedarfsgerechte Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche findet eine organische Entwicklung des Ortsteiles statt. Die Gesamtgröße des Umgriffes der Einziehungssatzung beträgt ca. 0,72 ha, wovon nur etwa 0,04 ha als Erschließungsfläche und 0,3 ha als Wohnbaufläche versiegelt werden.

Der Markt Geiselwind nutzt für die geplanten Bauflächen zum größten Teil bestehende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, ohne größere Ertüchtigungen oder Ausbauten vornehmen zu müssen. Die Verkehrsflächen zur Erschließung sind bis auf die private Zuwegung schon vorhanden.

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der zu erwartenden Nutzung sowie der im westlichen Anschluss bestehenden Bauungsstrukturen, ist eine Nutzung als Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem bisher in diesem Bereich sowie im Umfeld bestehenden tatsächlichen Nutzungscharakter.

Somit liegt eine Anpassung an den Bestand sowie an die anzunehmende zukünftige Entwicklung vor.

Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß den Festsetzungen der Klarstellungs- und Einziehungssatzung hat sich das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Satzung entsprechend § 34 BauGB in die Eigenarten der näheren Umgebung einzufügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hierdurch wird eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an die anschließenden Bauungsstrukturen angestrebt.

Erschließung:

Das Grundstück bzw. die Bauflächen der Klarstellungs- und Einziehungssatzung werden über die bestehende Ortsstraße „Am Tannenbergr“ und das örtliche Straßennetz angebunden. Die unmittelbare Erschließung der Planungsfläche erfolgt über die von dem Bauwerber als private Straßenverkehrsfläche zu erstellende Zuwegung.

Diese bestehenden Straßen sind ausreichend ausgebaut, um eine geregelte Erschließung des Bereiches zu gewährleisten. Die Versiegelung von weiteren öffentlichen Flächen ist hierzu nicht nötig. Der benachbarte westliche Bestandsbereich ist schon mit Wasser, Kanal und Strom erschlossen. Die diesbezügliche Erweiterungen ist möglich.

Die erforderlichen Arbeiten zur Erstellung der Hausanschlüsse bzw. der Zufahrtmöglichkeiten sind durch die Bauwerber zu erbringen.

Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs auf den Straßenflächen durch Baumaßnahmen bzw. die zukünftige Nutzung, sind auszuschließen.

Im Einziehungsumgriff befinden sich bisher keine Versorgungseinrichtungen, die zu beachten sind.

Hang- oder Schichtenwasser:

Durch die Neigung des Geländes ist im Bereich der Satzung, insbesondere bei Starkniederschlägen, mit dem Auftreten von Hang- oder Schichtenwasser zu rechnen. Daher sind für die betroffenen Grundstücksbereiche bei einer zukünftigen Bebauung entsprechend geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Hangwasser vorzusehen. Insbesondere Gebäudeöffnungen auf Geländeneiveau sind entsprechend höhenmäßig einzustellen oder anderweitig gegen eindringende Wässer zu sichern, um so Beeinträchtigungen am oder im Gebäude zu verhindern.

Niederschlagswasser:

Im Planbereich anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser sollte ortsnahe versickert werden. Der Versiegelungsgrad sollte auf das notwendige Maß minimiert werden. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sollte über die belebte Bodenzone angestrebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen (s. a. § 7 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung).

Zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser des Baugebietes ist es vorgesehen, das Regenwasser möglichst oberflächlich in einen bestehenden Entwässerungsgraben einzuleiten. Dieser Graben verläuft entlang des Röhrenseer Wegs an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Insgesamt werden bei vollständiger Bebauung innerhalb der Baugrenzen ca. 1500 m² und durch die private Verkehrsfläche ca. 450 m² versiegelt.

Eine Reinigung des Niederschlagswassers ist nach aktuellem Regelwerk (DWA-A 102) nicht erforderlich, da die befestigten Flächen vollständig der Belastungskategorie I zuzuordnen sind. Eine Einleitung in den bestehenden Entwässerungsgraben ist wasserrechtlich als Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu betrachten. Die befestigten Flächen werden voraussichtlich auf zwei Grundstücke aufgeteilt und auch die Sammlung und oberflächliche Einleitung von Niederschlagswasser werden sich auf mindestens zwei Einleitstellen aufteilen. Da Pro Einleitstelle nicht mehr als 1.000 m² befestigter Fläche angeschlossen werden, ist die Einleitung nach TREN OG¹ wasserrechtlich erlaubnisfrei. Eigentumsrechtlich muss die Einleitung mit dem Grundstückseigentümer des bestehenden Grabens abgestimmt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser, gesammelt auf unbeschichteten Metalldächern, ist bei Dachflächen ≥ 50 m² ohne Behandlungsmaßnahmen wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Der Verwendung von Kupfer- und Zinkblech als Dacheindeckungen darf nur mit entsprechender Beschichtung erfolgen.

Altlasten

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

¹ Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit über die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) vom 17. Dezember 2008 (AllMBl. 2009, S. 7)

Schutz vor Starkniederschlägen

Der Planbereich liegt in hängigem Gelände mit überwiegend Wiesennutzung ohne größere Rückhaltungswirkung für Niederschlagswasser. Aufgrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse sollte geprüft werden, ob ein Schutz vor breitflächigem Oberflächenabfluss erforderlich ist (z. B. Objektschutz, Umflutsystem).

Immissionsbeeinträchtigungen:

Im westlichen Umfeld besteht bereits ein Wohngebiet, weiter südwestlich Dorfgebietsflächen. Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bzw. auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit erwartet.

Zeitweilig können Lärm- und andere landwirtschaftlich bedingte Emissionen / Immissionen auftreten, die auf das Plangebiet einwirken. Diese haben keine erheblichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Nutzungen der Wohnbaufläche zur Folge und sind für die Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen. Auch die durch Bebauung entstehenden Nutzungen müssen den Zulässigkeitsmaßstab eines Wohngebietes einhalten. Daher sind keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten, da die direkte Umgebung auch Wohnbaufläche ist.

Die immissionsschutztechnische Verträglichkeit dieser Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde durch das schalltechnische Gutachten (siehe Anlage 4) aufgezeigt.

Denkmalschutz:

Auf der geplanten Wohnbaufläche oder im Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

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

Eine mögliche Beeinträchtigung der optischen Wahrnehmbarkeit von Baudenkmalen im Umfeld der Maßnahme ist nicht bekannt oder anzunehmen.

Umweltbericht:

Das Verfahren der Einbeziehungssatzung wird im sogenannten Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Umweltbericht ist als Anlage 5 Teil der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

Artenschutz:

Eine Betroffenheit von Vögeln und Zauneidechsen wurde bei tierökologischen Begehungen festgestellt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind daher erforderlich und berücksichtigt.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen **nicht** ausgelöst.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der auch als Anlage Bestandteil des gesamten Verfahrens ist, sind alle Details dargestellt.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Geiselwind hat in der Sitzung vom 15.11.2021 die Aufstellung Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im Ortsteil Gräfenneuses für die im nordöstlichen Bereich von Gräfenneuses liegenden Flächen des Marktes Geiselwind gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 06.11.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat Geiselwind hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.xx.2024 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Gräfenneuses nordöstlicher Bereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2024 als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde am entsprechend § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Markt Geiselwind, den

(Siegel)

.....
Nickel,
1. Bürgermeister

Würzburg, 06.11.2023

Bearbeitung: Roppel
Prüfung: Hernandez

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de