

Markt: Geiselwind
Kreis: Kitzingen
Ortsteil: Geiselwind

03.04.2020



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Langäcker II“

ENTWURF

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Geis18-0006

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan.....	4
3.	Bedarfsnachweis.....	5
4.	Beschreibung des Planungsgebietes.....	13
4.1	Allgemein.....	13
4.2	Planungsgrundlagen.....	14
5.	Städtebau.....	15
5.1	Städtebauliches Konzept.....	15
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	16
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.3.1	Baugrenzen.....	16
5.3.2	Grundflächenzahl (GRZ).....	16
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen.....	16
5.3.4	Bauweise.....	17
5.3.5	Unzulässige Anlagen.....	17
5.3.6	Einzel- und Doppelhausbebauung.....	17
5.3.7	Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen.....	17
5.3.8	Abstandsflächen.....	17
5.3.9	Grenzbebauung.....	17
5.3.10	Stellplätze.....	18
5.3.11	Gebäudegestaltung.....	18
5.3.12	Dachart.....	18
5.3.13	Dachdeckung.....	18
5.3.14	Dachgauben.....	18
5.3.15	Anbauten und Nebengebäude.....	18
5.3.16	Einfriedung.....	18
5.3.17	Geländeveränderungen.....	19
5.3.18	Oberflächenwasser.....	19
6.	Erschließung.....	19
6.1	Verkehrsanbindung.....	19
6.2	Ver-, und Entsorgung.....	20
6.2.1	Abwasserbeseitigung.....	20
6.2.2	Wasserversorgung.....	20
6.2.3	Energieversorgung.....	20
6.2.4	Telekommunikation.....	20
6.2.5	Abfallentsorgung.....	20
6.3	Planungsumfang.....	20
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	21
6.5	Verwirklichung der Baumaßnahme.....	21
6.6	Oberbodenschutz.....	21
6.7	Kampfmittelvorkundung.....	21
7.	Umweltbericht.....	21
8.	Grünordnung.....	21
9.	Artenschutz.....	21
10.	Schallschutz / Immissionen.....	22
11.	Denkmalschutz.....	22
12.	Verfahren.....	23
Anlage 1	Umweltbericht	
Anlage 2	Begründung zur Grünordnung	
Anlage 3	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
Anlage 4	Schallgutachten	

Übersichtskarte



Abbildung 1: Übersichtskarte,
 Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 30.04.2019

1. Allgemeines

Der Markt Geiselwind liegt im Osten des Landkreises Kitzingen im Regierungsbezirk Unterfranken und ist umgeben von den Landkreisen Bamberg, Erlangen / Höchststadt und Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim. Kitzingen befindet sich ca. 30 km westlich der Marktgemeinde. Eine wichtige Verkehrsachse für die Marktgemeinde Geiselwind stellt die Bundesautobahn A 3 dar, die über die Staatsstraße St 2257 und St 2260 erreichbar ist. Sie ist die direkte Verbindung zu dem Regionalzentrum Würzburg sowie zu den Metropolregionen Nürnberg (Fürth / Erlangen / Schwabach) und Frankfurt / Rhein - Main.

Die geplante Wohnbauflächenerweiterung liegt ca. 300 m nördlich der St 2258 und über 550 m nördlich der A 3 sowie im direkten Anschluss nördlich des bestehenden Wohnbaugebiets „Langäcker“. Sie hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohnbaugebietes gemäß § 4 BauNVO 1990 nördlich des bestehenden Wohnbaugebiets „Langäcker“ plant der Markt Geiselwind, die Ermöglichung der Errichtung weiterer Wohngebäude im Ortsbereich von Geiselwind.

Der Markt Geiselwind unterstützt mit der Ausweisung dieser Bauflächen attraktive Möglichkeiten zur Schaffung eines Eigenheimes für junge Familien direkt in der Gemarkung Geiselwind. Die Bauwerber für diese nördliche Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Langäcker“ sind einerseits aus der heimischen Bevölkerung. Andererseits sieht sich der Markt Geiselwind, aufgrund der in Kürze beginnenden großen Anzahl neuer Arbeitnehmer im Inno Park Geiselwind, in der Pflicht Möglichkeiten für den Zuzug von mehreren Familien zu ermöglichen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind ist die überplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Daher erfolgt eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Mit dieser 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von neuen Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO 1990 im direkten Anschluss nördlich des bestehenden Wohnbaugebietes „Langäcker“ plant der Markt Geiselwind, den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbauflächen, hat der Marktgemeinderat Geiselwind am 12.11.2018 beschlossen, sowohl die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langäcker II“ durchzuführen. Hierdurch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde sichergestellt.

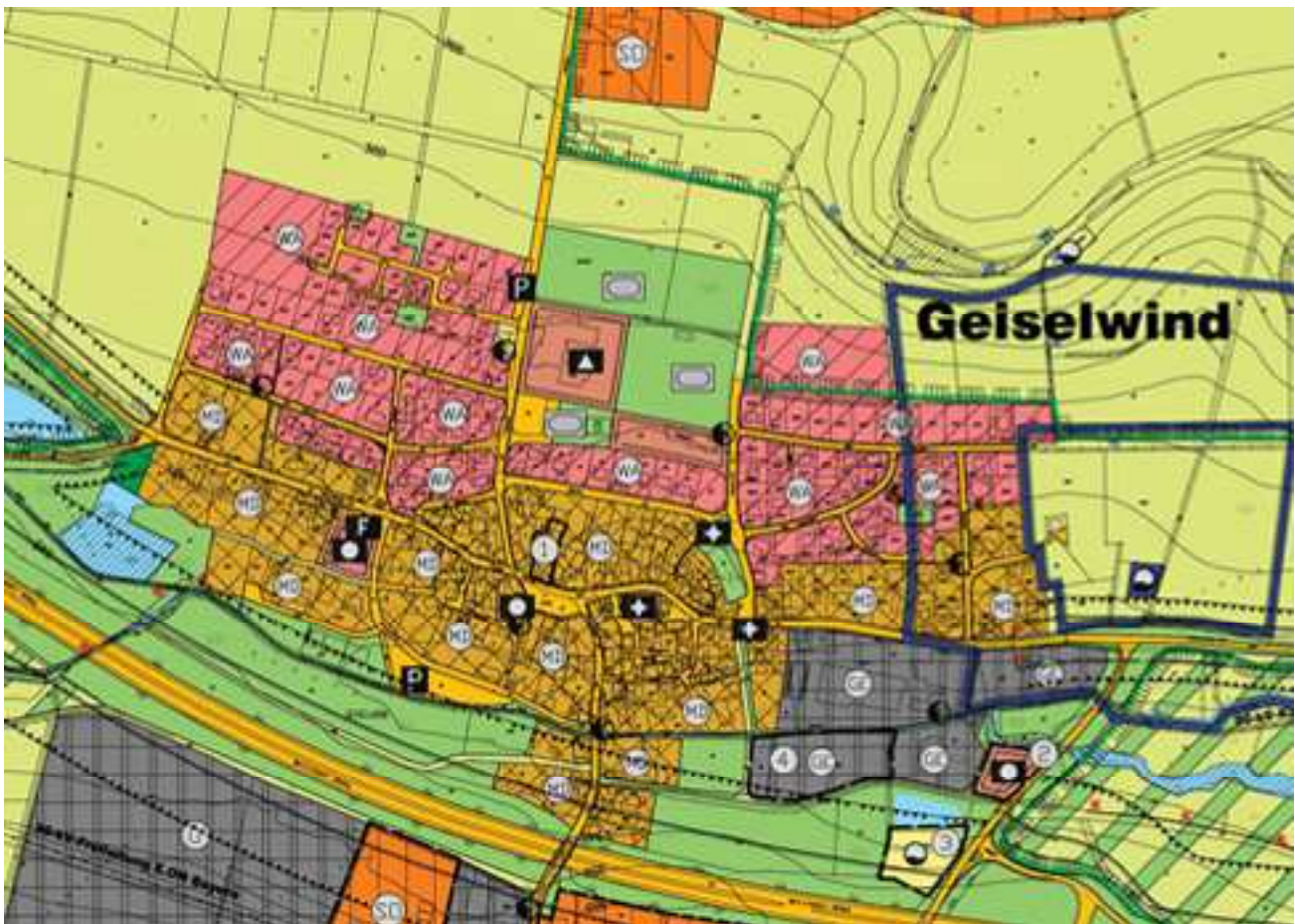


Abbildung 2:

6. Änderung Flächennutzungsplan ist der wirksame Flächennutzungsplan für den überplanten Bereich (Ausschnitt),
 Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Langäcker II“ läuft das Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft werden in der 15. Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Satzungsbeschluss bzw. die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Langäcker II“ wird erst nach Wirksamkeit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 (bzw. Abs. 3) BauGB gewährleistet.

Im Rahmen der 15. Flächennutzungsplanänderung sind bereits alternative Ansiedlungen im Umfeld der Ortsteile der Marktgemeinde Geiselwind untersucht worden. Hierbei ist festgestellt worden, dass, gegenüber einer Ausweisung im vorliegenden Bereich, sämtliche alternativen Standorte wesentlich ungünstigere Standortbedingungen besitzen, weshalb der vorliegende Standort vorzuziehen ist (siehe hierzu Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes; 4. Planungsalternativen).

Aufgrund anhaltender Wohnbaulandnachfragen und der Absicht des Marktes Geiselwind, die Ansiedlung und den langfristigen Ausbau der gewerblichen Nutzungen im Bereich des Inno Parks Geiselwind weiter zu fördern sowie die Schaffung von mehreren hundert Arbeitsplätzen zu ermöglichen, hat der Marktgemeinderat beschlossen, die Flächen mit den Flurstücks Nr. 314, 316 und 331 in der Gemarkung Geiselwind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 auszuweisen.

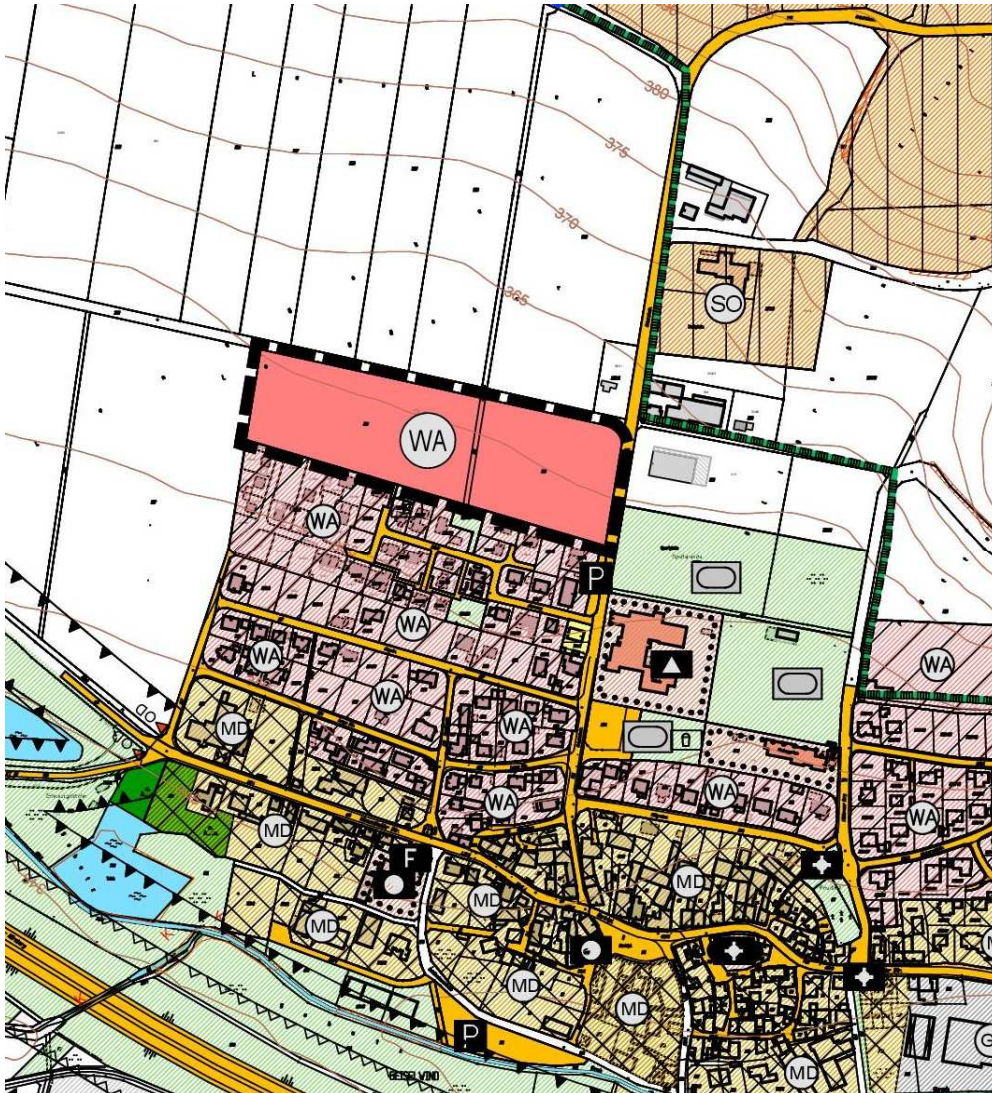


Abbildung 3:
 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),
 Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019

3. Bedarfsnachweis

Die Nachfrage ist weiterhin höher als das im Markt Geiselwind zur Verfügung stehende innerörtliche Angebot, weshalb die Ausweisung eines neuen Baugebietes dringend notwendig ist, um kurzfristig den vorhandenen Bedarf an Wohnraum und Bauland zu decken sowie die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung des Marktes Geiselwind sicherzustellen:

3.1 Strukturdaten

Markt Geiselwind - Bevölkerung von 2009-2018¹:

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2009	2419	5	0,2
2010	2380	- 39	- 1,6
2011	2356	-24	- 1,0
2012	2352	-4	- 0,2
2013	2356	4	2
2014	2351	-5	- 0,2
2015	2416	65	2,8
2016	2427	11	0,5
2017	2454	27	1,1
2018	2476	22	0,9

Ortsteil Geiselwind - Bevölkerung von 2009-2018²:

Jahr	Bevölkerung am 30. Juni		
	Ort Geiselwind	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2009	783	-	-
2010	791	8	1
2011	811	20	2,5
2012	804	-7	- 0,9
2013	842	38	4,7
2014	830	-12	- 1,4
2015	833	3	0,4
2016	867	34	4,1
2017	877	10	1,2
2018	920	43	4,9

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Markt Geiselwind 09675127, Fürth 2020

² Einwohnerzahlen der Verwaltung des Marktes Geiselwind, 08.07.2019

Vorausberechnung³ von 2017 bis 2031:

Datenblatt 09 675 127 Geiselwind

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	2 454	420	1 631	403
2018	2 480	420	1 650	410
2019	2 460	420	1 630	410
2020	2 440	410	1 610	420
2021	2 420	410	1 580	430
2022	2 400	410	1 560	430
2023	2 390	400	1 540	450
2024	2 370	390	1 520	470
2025	2 360	390	1 500	470
2026	2 350	380	1 480	490
2027	2 340	380	1 460	500
2028	2 330	380	1 440	510
2029	2 320	370	1 420	520
2030	2 310	370	1 400	540
2031	2 310	370	1 390	550

* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

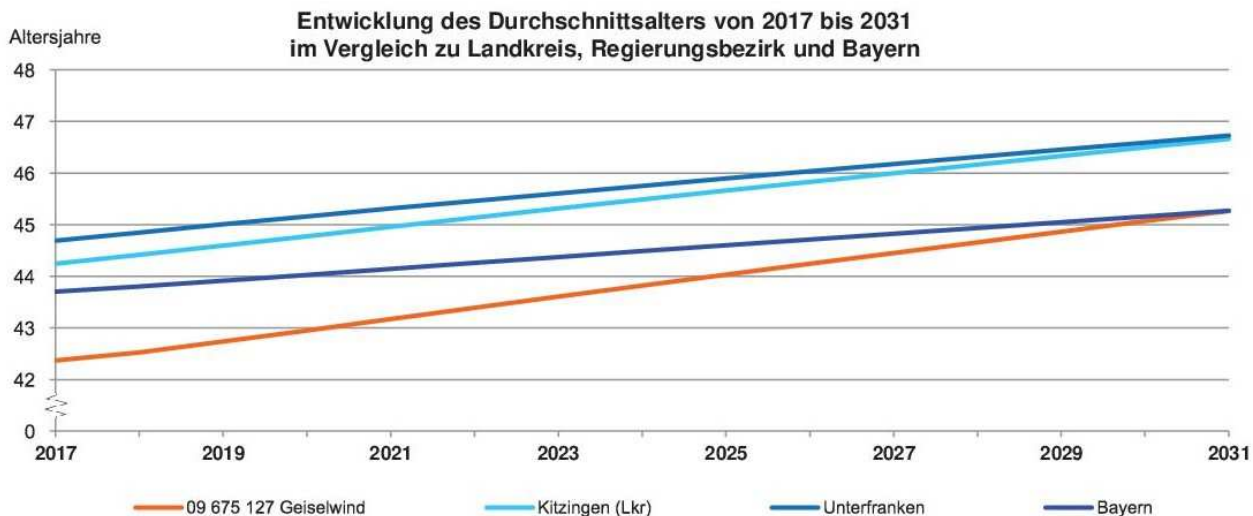


Hinweis

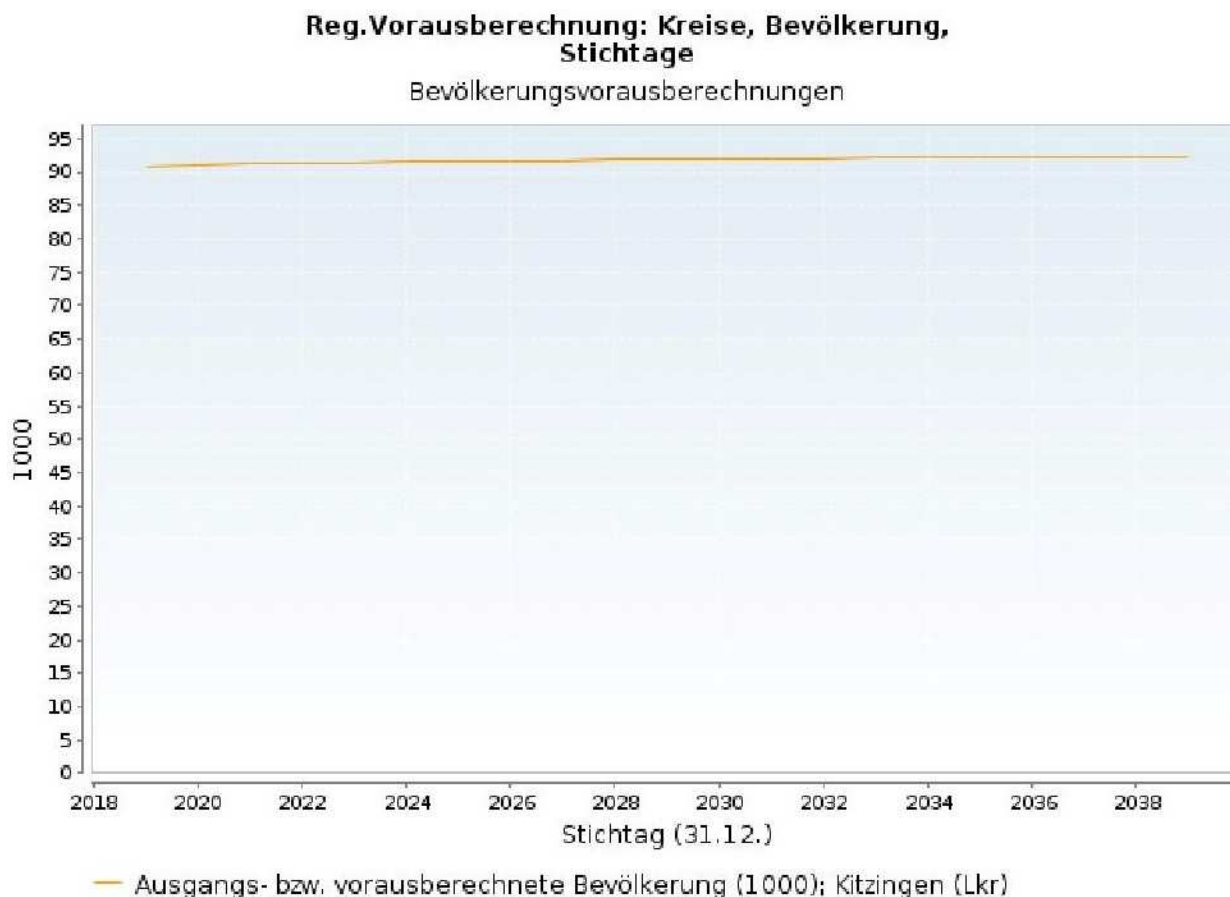
Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. Eine ausführliche Übersicht über die Annahmen dieser Berechnungen ist auf Seite 9 dieses Beitrags hinterlegt. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Markt Geiselwind bis 2031, Fürth 2019

Entwicklung des Durchschnittsalters⁴:



Bevölkerungsprognose des Landkreises Kitzingen⁵:



⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Markt Geiselwind bis 2031, Seite 7, Fürth 2019

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Diagramm Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis KT, Fürth 2020

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 Personen⁶ also um ca. 6,5 % angestiegen. Dies sind durchschnittlich 15,7 Personen pro Jahr.

Insbesondere für den Ortsteil Geiselwind ist die Bevölkerung von 2009 bis 2019 von 783 auf 921 Personen angestiegen. Dies entspricht etwa einem Bevölkerungszuwachs von 17,6 %, also 1,76 % pro Jahr.

Setzt man für das zukünftige Wachstum des Marktes Geiselwind statt der bisherigen durchschnittlichen Zunahme von 15,2 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.

3.2 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 vor der Beschlussfassung zur Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes, der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Langäcker II“ all seine bestehenden Flächenpotenziale im Gemarkungsbereich betrachtet, um die Nutzung bestehender Flächen mit Baurecht auszuschöpfen.

Für die benötigte wohnbauliche Nutzung konnten in keinem Ortsteil von Geiselwind Grundstücke erworben oder auch nur die mögliche Bereitstellung für eine wohnbauliche 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 wohnbauliche Nutzung betrachtet. Ausreichende Potenziale wurden nicht gefunden.
- Die unbebauten Wohnbauflächen, für die Baurecht besteht, können seit vielen Jahren, trotz immer wieder erfolgter 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.

⁶ Einwohnerzahlen der Verwaltung des Marktes Geiselwind 08.07.2019, Stichtag 30.06.2019

- 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, ist weder vor dem Aufstellungs- und Änderungsbeschluss am 12.11.2018, noch danach im Juli 2019 sowie bis zum März 2020 eine Veränderung der Bestandssituation eingetreten.

Dies gilt insbesondere für den Ortsteil Geiselwind, der sich von allen weiteren Ortsteilen des Marktes am besten für die gezielte Entwicklung der benötigten Wohnbaunutzungen eignet. Als Sitz der Verwaltung, der wesentlichen Einrichtungen und der wichtigen Versorgungsinfrastruktur, liegt der Ortsteil in fußläufiger und radfahrtechnischer Nähe zum Inno Park Geiselwind und ist zudem am besten an das Fernstraßennetz angebunden, ohne weitere Ortsteile durchfahren zu müssen. Die Infrastrukturelle Erschließung ist hier besonders vorteilhaft, wie auch die Möglichkeit einer ortsplannerischen Entwicklung der kurzen Wege.

Im Eigentum des Marktes Geiselwind sind keine Baugrundstücke mehr vorhanden. Im Eigentum von Privatpersonen befinden sich noch 25 Grundstücke. Davon liegen alle im Bereich eines Bebauungsplanes. Drei Grundstücke befinden sich in einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO, die restlichen in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Diese 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.

3.3 Bedarf an Siedlungsfläche

Grundlage für die unten ausgeführte Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes ist der, aus den oben unter Punkt 3.1 Strukturdaten dargestellten Grunddaten, zu erwartende Bevölkerungszuwachs des Marktes Geiselwind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß dem Hinweis zum Datenblatt und den Ausführungen im Demographie-Spiegel Bayern des Landesamtes für Statistik (siehe oben Fußnote ³) die Bevölkerungsvorausberechnungen für kleinere Gemeinden (unter 5.000 Einwohnern) sehr schwierig ist. Kleinere Veränderungen und wichtige Entwicklungen verursachen oft viel stärkere Schwankungen. Daher wird auch der Berechnungshorizont hier nur bis 2031 angesetzt, gegenüber den größeren Städten und Gemeinden mit dem Berechnungshorizont bis 2037. Wesentliche Faktoren wie Betriebsansiedlungen, fehlende bzw. vorhandene Infrastruktur und entsprechend Arbeitsplätze wirken sich besonders stark aus.

Die sehr positiven Entwicklungen dieser wesentlichen Faktoren begründen im Markt Geiselwind eine entsprechende Bevölkerungszunahme.

So sind zu dem natürlichen Bevölkerungszuwachs die Auswirkungen der Betriebsansiedlung der Europazentrale des Logistikbereiches von Puma im Inno Park Geiselwind zu berücksichtigen. Die hierdurch entstehenden mehreren hundert Arbeitsplätze erhöhen schon seit 2019 die Nachfrage nach Wohnbauplätzen und Wohnungen in Geiselwind. Die folgende Berechnung der benötigten Wohneinheiten und der dafür erforderlichen Ausweisung an Wohnbaufläche ist daher absolut gerechtfertigt.

Für das zukünftige Wachstum des Marktes Geiselwind setzt man statt der bisherigen durchschnittlichen Zunahme von 15,2 Personen p.a. nur 14 Personen p.a. aufgrund der demographischen Entwicklung an (~ 89 % des bisherigen Wachstums). So ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von 140 Einwohnern bis 2029.

Als durchschnittlicher Bedarf ergeben sich hieraus etwa 46 Wohneinheiten (WE), bei der Annahme von Lebensgemeinschaften von 3 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit.

$$140 \text{ EW} : 3 \text{ EW} / \text{WE} = 46 \text{ WE}$$

Die durchschnittliche Grundstücksgröße⁷ für ein unbebautes Grundstück für ein Eigenheim liegt in Deutschland bei 683 m².

Für die 46 Wohneinheiten ergibt sich bei dem Ansatz von typischen Eigenheim-Grundstücken mit 683 m² eine Nettobaufläche von 31.418 m².

$$46 \text{ WE} \times 683 \text{ m}^2/\text{WE} = 31.418 \text{ m}^2$$

Die Ausweisungsfäche des Baugebietes „Langäcker II“ beträgt 3,21 ha.

Da auch mit einer größeren Anzahl von kleineren Haushaltsgrößen gerechnet wird, in dem die Einwohner pro Wohneinheit bei nur zwei statt drei Personen liegen werden, ist die Ausweisung mit 3,21 ha gegenüber 3,14 ha durchaus maßvoll.

Zudem sind zwischenzeitlich bereits insgesamt 21 Bewerber für das neue Baugebiet „Langäcker II“ vorgemerkt. Daher und aufgrund der fortdauernden Nachfrage für Baugrundstücke sowie dem zukünftigen Bedarf an Wohnraum der Mitarbeiter der derzeit ansiedelnden Europazentrale des Sportartikelherstellers im Inno Park Geiselwind, besteht der dringende Bedarf neue Bauflächen auszuweisen.

Aufgrund der zu erwartenden größeren Anzahl von kleineren Haushaltsgrößen wird für die Bauflächenausweisung folgendes Konzept angesetzt:

Ausgehend von einer Wohnfläche von 46,7 m² pro Person(EW)⁸, ergibt sich ein Wohnflächenbedarf von 6.538 m².

$$140 \text{ EW} \times 46,7 \text{ m}^2/\text{EW} = 6538 \text{ m}^2$$

Durchschnittliche Wohnfläche für Gebäude mit einer Wohnung sind 128,8 m² und mit zwei Wohnungen 96,3 m²⁹. Für den Markt Geiselwind wird aufgrund bisheriger Erfahrungen ein Mittelwert von 112,5 m² durchschnittliche Wohnfläche für entsprechend geplante 24 Grundstücke für die Bebauung im westlichen Bereich angenommen. Dies ist ein Anteil von 4050 m² Wohnfläche mit 36 Wohneinheiten (4.050 m² : 112,5 m² = 36 Wohneinheiten).

Die durchschnittliche Wohnfläche für die Gebäude im nordöstlichen Bereich der Bauleitplanung wird mit drei Wohnungen und einer Wohnfläche von 92 m² angesetzt. Diese Wohnfläche wird für die geplanten 9 nordöstlich gelegenen Grundstücke angenommen. Dies ist ein Anteil von 2488 m² Wohnfläche mit 27 Wohneinheiten (2488 m² : 92 m² = 27 Wohneinheiten).

Es ergibt sich daraus für den Markt Geiselwind bis zum Jahr 2029 ein Ausweisungsbedarf von ca. 63 Wohneinheiten.

⁷ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum, September 2017

⁸ Statistisches Bundesamt 2019, FS 5 R.3, Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen, 31.07.2019

⁹ Statistisches Bundesamt 2019, FS 5 R.3, Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen, 31.07.2019

Pro Wohngebäude des westlichen Bereiches wird mit etwa 1,5 Wohneinheiten im Durchschnitt gerechnet. Pro Wohngebäude im nordöstlichen Bereich wird mit etwa 3 Wohneinheiten im Durchschnitt gerechnet.

36 WE : 1,5 WE = ca. 24 Bauplätze

27 WE : 3 WE = ca. 9 Bauplätze

3.4 Folgekosten

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 inneren Wohnerschließungsstraßen und Wege schon vorhanden, sodass auch hier von geringen Kosten ausgegangen werden kann.

Durch die große Nachfrage nach Wohnimmobilien im Markt Geiselwind seit der Ansiedlung der Europazentrale eines Weltunternehmens im Inno Park Geiselwind, ist von einer sehr kurzfristigen Veräußerung aller Wohnbauflächen auszugehen.

Dies stützt zudem die vorhandenen Einrichtungen des Marktes Geiselwind und wird den demographischen Prognosen entgegenwirken.

3.5 Fazit

Im Markt Geiselwind stehen seit längerer Zeit keine Wohnbauflächen dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung. Daher ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen dringend erforderlich. Optionen der Nutzbarmachung von brachliegenden Gewerbe- oder sonstigen Flächen sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung in den bestehenden Strukturen bestehen nicht. Die vom Markt eingeleiteten Maßnahmen konnten bisher die in Privathand liegenden, bevorrateten Baugrundstücke nicht mobilisieren.

Die Flächen werden je nach Bedarf erschlossen, sodass kein unnötiger Flächenverlust entsteht.

Aufgrund anhaltender Wohnbaulandnachfragen und der Absicht des Marktes Geiselwind, die Ansiedlung und den langfristigen Ausbau der gewerblichen Nutzungen im Bereich des Inno Parks Geiselwind weiter zu fördern sowie der Tatsache, dass die Ansiedlung von mehreren hundert Arbeitsplätzen durch das Unternehmen Puma mittlerweile sicher und im Bau ist, hat der Marktgemeinderat beschlossen, die Flächen mit den Flst. Nr. 314, 316 und 331 in der Gemarkung Geiselwind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszuweisen.

Der Markt Geiselwind fragt immer wieder die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung bei den Grundstückseigentümern ab, die noch freie Grundstücke bzw. Bauplätze besitzen. Dabei bietet die Marktgemeinde auch ihre Hilfe bezüglich der Vermittlung an Grundstückssuchende an.

Ergebnis dieser Abfragen ist regelmäßig folgendes: Nur zwei oder drei der Befragten sind bereit ihr Grundstück zum Verkauf anzubieten.

Im Ort Geiselwind wurde der letzte gemeindliche Bauplatz im Baugebiet Langäcker zum Verkauf für einen Bauwerber reserviert. Im Ort Dürrnbuch sind alle gemeindlichen Bauplätze veräußert. In den Ortsteilen Gräfenneuses und Wasserberndorf sind die insgesamt bestehenden vier gemeindlichen Bauplätze zum Verkauf reserviert.

Somit stehen dem Markt Geiselwind ab 2019 keine Wohnbauplätze zur Verfügung, welche Bauherbern oder jungen Familien angeboten werden könnten.

Als Hauptgründe, weshalb die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nicht veräußern möchten, wurde angegeben, dass die Grundstücke für Nachkommen / Erben bevorratet werden oder zu einem späteren Zeitpunkt der Eigennutzung dienen sollen. Eine Bebauung dieser Grundstücke ist momentan nicht absehbar. Der Markt Geiselwind führt die Abfragen und Bemühungen ständig fort.

Somit kann festgehalten werden, dass seit März 2019 keine Baugrundstücke im Markt Geiselwind und den Ortsteilen verfügbar sind und auch kaum welche in absehbarer Zukunft zur Verfügung stehen werden.

Demgegenüber sind zwischenzeitlich bereits 21 Baugrundstücke der insgesamt 33 Bauplätze des neuen Baugebietes „Langäcker II“ für Bauherber schon vorvertraglich reserviert worden.

Da durch die Neuansiedlung der Europazentrale eines Weltmarktführers für Sportartikel, mit mehr als 600 Arbeitsplätzen, langfristig auch ein Bevölkerungswachstum für die Marktgemeinde zu erwarten ist, ist in den nächsten Jahren mit einem steigenden Bedarf zu rechnen. Daher wird die bestehende Nachfrage kurzfristig (siehe oben) durch die Erweiterung des Baugebietes „Langäcker II“ gedeckt. Langfristig ist die Marktgemeinde bestrebt, die innerörtlichen Potenziale weiter auszuschöpfen. Eine innerörtliche Nachverdichtung ist derzeit nicht möglich, da freie Baugrundstücke nicht zum Verkauf stehen bzw. alle Möglichkeiten genutzt werden.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist ein wichtiger Schritt für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung des Marktes Geiselwind und ist wegen der aktuellen Nachfrage dringend geboten.

Aufgrund der guten Infrastrukturanbindung, dem attraktiven Ortskern, der besonderen naturräumlichen Nähe und Einbindung in den Naturpark Steigerwald, der sonstigen Freizeitangebote sowie der Nähe zur Autobahn A 3, ist der Standort Geiselwind sehr beliebt.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Allgemein

Die geplante Wohngebietserweiterung liegt ca. 300 m nördlich der St 2260 im direkten nördlichen Anschluss an die bestehende Ortslage des Wohnbaugebietes „Langäcker“ in der Gemarkung Geiselwind.

Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an den Flurweg mit der Nr. 322 und danach an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Osten befinden sich teilweise landwirtschaftliche Betriebsstätten mit gewerblicher Nutzung sowie teilweise Sportanlagen, die vom TSV Geiselwind genutzt werden. Hieran schließen südlich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule an, die südöstlich vom Planungsgebiet liegen.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Wohnbaugebiet „Langäcker“ an. Westlich des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit Gehölzpflanzungen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotop oder sonstigen Schutzgebiete bekannt. Das Planungsgebiet liegt jedoch im Naturpark Steigerwald, wie nahezu der gesamte Markt Geiselwind.



Abbildung 4:
 Luftbild Planungsumgriff (rote Schraffur),
 Quelle: Digitales Orthophoto d. Bay. Vermessungsverwaltung 2019 / Bayernatlas Plus,
 bearbeitet v on Auktor Ingenieur GmbH 30.04.2019

4.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Geiselwind zur Förderung von Wohnraumschaffung zugrunde. Durch die Errichtung von neuen Wohnbauflächen, insbesondere für die Mitarbeiter der Neuansiedlung im Inno Park, kann eine nachhaltige Entwicklung des Marktes Geiselwind unterstützt und der Anteil an jungen Familien in der Marktgemeinde Geiselwind erhöht werden.

Die ausgewählte Fläche eignet sich am besten für eine Entwicklung, da sie sich optimal an den Ortsrand und eine bestehende Wohnbaufläche anfügt und keine unüberbrückbaren Hindernisse vorhanden sind. Aufgrund der von zwei Seiten schon eingebundenen Lage der landwirtschaftlich genutzten Fläche und der noch fußläufig attraktiven Nähe zum Altort, bietet sich eine Erweiterung in diesem Bereich an.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte.
- Die tachymetrische Aufnahme des Geländes.
- Die schalltechnische Untersuchung
- Das geotechnische Gutachten.
- Fachgutachten über den Artenschutz, insbesondere über Bodenbrüter und Feldvögel

5. Städtebau

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Baugebietes grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Langäcker“ an. Die geplante Baufläche ist von Süden von Einzel- und Doppelhausbebauung umgeben. Städtebaulich ist vorgesehen, diese Bauform weiter zu führen und um eine Möglichkeit der etw. as. dichteren Mehrfamilienhausbebauung im nordöstlichen Bereich zu ergänzen. Dies korrespondiert auch mit der östlich der Friedrichstraße und noch weiter nördlich liegenden höheren Bebauung. Hierdurch können sich nach Vorstellung der Marktgemeinde Familien zusammenschließen, was Grund und Boden sowie das Budget schont, um gemeinschaftlich Wohneigentum zu schaffen bzw. zu erwerben.

Um eine verträgliche Einbindung in die Landschaft und das Ortsbild zu gewährleisten, ist eine maximale First- und Wandhöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Diese wurden vom Vorentwurf zum Entwurf hin für den nordöstlichen Bereich WA 2 nochmals reduziert, sodass hier nur eine maximale Wandhöhe von 12,0 m und eine maximale Firsthöhe von 15,0 m für die Grundstücke mit potenzieller Mehrfamilienhausbebauung zulässig sind. Alle restlichen Bauflächen sind in ihrer Höhenentwicklung entsprechend der bestehenden Wohnbebauung des Bereiches „Langäcker“ festgesetzt. Der dörfliche Wohngebietscharakter wird so gewahrt und gleichzeitig eine Anbindung der bestehenden nordöstlichen Ortsbebauung erreicht, sodass insgesamt das Landschaftsbild und die Ortsansicht davon profitieren.

Entlang der freien Feldflur ist eine öffentliche Grünfläche zur Anpflanzung einer Ortsrandbegrünung vorgesehen, die die Baugebietersweiterung in die Landschaft einbindet. Dies wird durch die Beibehaltung und den Ausbau eines nur zeitweise Wasser führenden Grabens innerhalb einer eigens hierfür geplanten öffentlichen Grünfläche, die die Wohnbauflächen von Nord nach Süd quert, unterstützt. Ein Regenrückhaltebecken in dieser Grünfläche ist ein weiterer Baustein für einen möglichst behutsamen Umgang mit den Ressourcen, um neben der Rückhaltung, Versickerung und nur gedrosselten Ableitung von Außeneinzugs- und Oberflächenwasser, besonders die Verdunstung für das Kleinklima zu fördern. Dies erfolgt auch durch einen öffentlichen unbefestigten grünen Fußweg, der mit einem kleinen Graben ausgestaltet werden soll.

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächenerweiterung ist mit einem möglichen Immissionsschutzkonflikt bezüglich der bestehenden östlich gelegenen Nutzungen zu rechnen. Dies sind die Sportanlage des TSV Geiselwind sowie die östlich der Friedrichstraße situierten Nutzungen. Bei einer entsprechenden Berücksichtigung der Lärmschutzsituation im Zuge der Festsetzung des Bebauungsplanes, entsprechend dem Schallgutachten, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Planungsbereich selbst sowie für die Umgebung des geplanten Standorts zu erwarten.

Im Umfeld des Ausweisungsbereiches sind keine entsprechenden Bauwerke oder Geländestrukturen bekannt, deren direkte oder wesentliche Sichtverbindung oder Sichtachsensituation beeinträchtigt wird. Somit kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Großflächige Schutzgebiete werden durch den Planungsbereich nicht gestört. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Steigerwald verläuft mehr als 100 m entfernt vom Planungsbereich. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes kann ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Steigerwald, wie der gesamte Markt Geiselwind.

Der Planungsbereich ist bisher durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die bisherige Nutzung trägt nicht zu einem besonders harmonischen bzw. naturnahen Einfügen der bestehenden Wohnbebauung in das Landschaftsbild bei. Die geplante Nutzung soll dies durch eine Eingrünung und eine möglichst naturnahe Gestaltung der Freiflächen verbessern.

Im Rahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (siehe Anlage 3), der zum Bebauungsplan „Langäcker II“ erarbeitet worden ist, wird das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten innerhalb und im Umfeld des Planungsgebietes untersucht. Es werden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt, um die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern.

Durch die Einbindung der geplanten Wohnbaufläche von zwei Seiten durch Ortsbebauung und das bewegte Gelände im näheren und weiteren Umfeld des Planungsbereiches sowie die geplante Ein- und Durchgrünung, ist nicht von erheblichen optischen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Fernwirkung auszugehen.

Bedingt durch den Geländeverlauf ist das Planungsgebiet nur vom nördlich gelegenen Hangbereich auffällig wahrnehmbar bzw. einsehbar. Der Sichtbereich ist allerdings bereits durch das weit ausfallendere Sondergebiet „Autohof Geiselwind“ und den Verlauf der bestehenden überregional bedeutsamen Verkehrsstrasse der Bundesautobahn A 3 erheblich vorbelastet. Somit ist die Wahrnehmbarkeit der Wohngebietsfläche im Hinblick auf die bestehenden starken optischen Vorbelastungen des Umfeldes nicht erheblich verschärft.

Günstiger gelegene Flächen und sich daraus ergebende Planungsalternativen können aufgrund des Zusammenhangs mit bestehenden Bauflächen, der Fruchtbarkeit landwirtschaftlicher Böden, des Naturraumes sowie der zu berücksichtigenden Schutzgüter nicht innerhalb der Gemarkung des Marktes Geiselwind und dessen Ortsteilen gefunden werden.

Eine Alternativflächenprüfung erfolgte im Vorfeld der Aufstellung der 15. Flächennutzungsplanänderung mit dem Ergebnis, dass für die gewählte Fläche, die im aktuellen wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, die nachteiligen Auswirkungen für Mensch, Natur, Landschaft und Naturschutz am geringsten sind und ausgeglichen bzw. teilweise auch vermieden oder mittels Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigt werden können.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben der derzeit in Aufstellung befindlichen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um diesen Gebietscharakter nicht zu stören sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden entsprechend der Plandarstellung vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen, Freibereiche zur Luftzirkulation offen zu halten und um eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse durch Nachbarbebauung zu minimieren.

5.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist mit max. 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Dieser Wert wurde gewählt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und dennoch im Sinne der Nachverdichtung und des Flächensparens die größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht angesetzt werden.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung gegenüber dem bestehenden Wohngebiet Langacker zu gewährleisten und zur Vermeidung überdimensionierter Gebäude sowie zur Reduzierung der damit verbundenen Fernwirkung, wird eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes.

Den oberen Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.

Die Firsthöhe bemisst sich zwischen der Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes als unterer Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes als oberer Bezugspunkt.

Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m im WA 1 und maximal 12,00 m im WA 2 betragen.
Die Firsthöhe darf maximal 12,50 m im WA 1 bzw. 15,00 m im WA 2 gemäß Nutzungsschablone betragen.

Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände zulässig.

5.3.4 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung, die sich im Bereich des Baugebietes fortsetzen soll. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen.

5.3.5 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- an Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden o. geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Zufahrten zu den umgebenden Feldwegen und Grundstücken
- Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen

5.3.6 Einzel- und Doppelhausbebauung

Im gesamten Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um den dörflichen Wohngebietscharakter zu erhalten. Dies entspricht ebenfalls der Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete und stellt damit eine Anpassung an die bestehende Bebauung dar.

5.3.7 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, um so den zukünftigen Bauherren zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Grundstücksteilung zu ermöglichen. Der Mindestabstand an der Einfahrtsseite bei offenen (Carport) und geschlossenen Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.

5.3.8 Abstandsflächen

Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

Grenzgaragen sind abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO 2013 zulässig, wenn die Länge des Garagengebäudes max. 9,00 m und die Wandhöhe max. 3,50 m beträgt. Den unteren Bezugspunkt bildet hierbei die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht der Garage. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

5.3.9 Grenzbebauung

Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.

5.3.10 Stellplätze

Pro Grundstück sind bei einer Wohneinheit mindestens drei Stellplätze herzustellen. Für jede weitere Wohneinheit sind jeweils zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Aufstellflächen vor Garagen können, sofern ausreichend dimensioniert, als Stellplatz gezählt werden.

5.3.11 Gebäudegestaltung

Aus Gründen des Artenschutzes und der verträglichen Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild sind grelle Farbtöne sowie die Verwendung glänzender Materialien unzulässig. Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelnder Materialien.

5.3.12 Dachart

Als Dacharten sind Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 60° zur Waagerechten im WA 1 und von 0° bis maximal 45° zur Waagerechten im WA 2 zulässig. Die zulässige Dachneigung für Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen beträgt maximal 35°.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung, wodurch sich die entstehenden Dächer in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

5.3.13 Dacheindeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dächern sind unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern sind ausdrücklich zulässig. So wird die Nutzung erneuerbarer Energien, wie auch die Artenvielfalt über extensiv begrünte Dächer gefördert.

5.3.14 Dachgauben

Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 32° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, SchlepPGAuben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig.

Die Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Die Breite aller Gauben auf einer Dachfläche je Gebäudeseite darf jedoch insgesamt 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,00 m betragen. Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass die Dachlandschaft nicht durch zu massiv wirkende Gauben bzw. Dachaufbauten gestört wird.

5.3.15 Anbauten und Nebengebäude

Anbauten und Nebenanlagen haben sich den Hauptgebäuden in Bezug auf Höhe und Breite unterzuordnen. Die Höhe und Breite darf max. 2/3 des Hauptgebäudes entsprechen, um eine städtebaulich verträgliche Gliederung zwischen Haupt- und Nebengebäuden zu schaffen.

5.3.16 Einfriedungen

Einfriedungen (Einzäunungen und Hecken) entlang öffentlicher Straßen und Wege sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m, Mauern bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, gemessen ab OK der angrenzenden Straße zulässig.

Soweit entlang der Straßengrundstücksgrenzen und landwirtschaftlicher Flächen Einfriedungen errichtet werden, sind diese bis zu einer Höhe von 1,60 m, 0,5 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze zu errichten. Höhere Einfriedungen sind nur 1,0 m von der Straßengrundstücksgrenze zurückversetzt zulässig.

Die nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen verlaufenden Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 2,0 m, gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände, zu errichten. Die Vorbereiche der Einfriedungen sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Tür- und Torbereiche. Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf 0,8 m Höhe zu begrenzen.

Zufahrten zu den umgebenden Feldwegen und Grundstücken sind unzulässig, dies gilt auch für Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen.

5.3.17 Geländeänderungen

Abgrabungen und Auffüllungen sind bezogen auf das natürliche Gelände bis maximal 1,50 m zulässig. Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände.

Diese Festsetzungen gelten nicht für das Regenrückhaltebecken. Hier sind Auffüllungen und Abgrabungen in dem erforderlichen Maße zulässig. Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszuführen.

An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.

5.3.18 Oberflächenwasser

Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist möglichst zurückzuhalten (Nutzung z.B. für die Gartenbewässerung) bzw. zu versickern oder dem Regenwasserkanal bzw. dem Regenrückhaltesystem zuzuführen. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

6. Erschließung

6.1 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebietes erfolgt hauptsächlich über die Friedrichstraße, die die Bauflächen wiederum an die Ortsstraßen und die St 2260 sowie weiter über die St 2257 bis an die A 3 anbindet. Die Ausbausituation der Friedrichstraße und des Wegenetzes ist ausreichend dimensioniert. Eine weitere Anbindung erfolgt über den schon bestehenden Straßenstich im Wohnbaugebiet Langäcker, der aus der dortigen, bisher gefangenen Situation, einen Ringschluss ermöglicht.

Der Markt Geiselwind hofft, durch die Nähe des Bereiches zum Ortskern, die Bewohner der Erweiterung des Wohngebietes zu einer verstärkten fußläufigen bzw. mit dem Fahrrad erfolgenden Erledigung von Alltagswegen anstoßen zu können. Eine ÖPNV Anbindung liegt ebenso in fußläufiger Entfernung im Ortskern Geiselwinds vor, sodass über den Verkehrsverbund das Netz der Deutschen Bahn nutzbar ist.

Als besonders vorteilhaft ist die Lage der Ausweisungsfäche bezüglich der Erreichbarkeit des Flurwegenetzes. Hierüber erreicht man auch die im Inno Park Geiselwind neu entstehenden zahlreichen Arbeitsplätze zu Fuß oder mit dem Fahrrad. In einer Entfernung von ca. 2 Kilometern sind die Arbeitsstätten bequem über die Fütterseer Straße und das Flurwegenetz zu erreichen.

Die Wohnbauflächen werden durch eine Wohnerschließungsstraße und drei kurze Stichstraßen erschlossen. Die Wohnerschließungsstraße verbindet den nordwestlichsten Ast des Ahornweges vom bestehenden Baugebiet „Langäcker“ mit der Friedrichstraße als Haupterschließungsstraße. Etwa mittig der Wohnbauerschließungsfläche verläuft ein reiner Fußweg, der aus den bestehenden Wohnbauflächen kommend, über einen ca. 30 m langen Stich gerade weiterläuft, und über weitere ca. 60 m entlang der Wohnerschließungsstraße, direkt auf den nördlichen Flurweg in die freie Landschaft führt. Dieser Weg wird unmittelbar von einem grünen Fußweg gekreuzt, der parallel zwischen den bestehenden und der neuen Wohnbaufläche verläuft. So entsteht eine attraktive, grüne interne rein fußläufige Verbindung sowohl in Richtung Nord – Süd als auch in Richtung Ost – West.

6.2 Ver-, und Entsorgung

6.2.1 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird nach Anschluss an den bestehenden Kanal in der Friedrichstraße der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist dann gewährleistet. Im Zuge der vorbereitenden Erschließungsplanung wurde die Aufnahmefähigkeit geprüft und nachgewiesen.

Sauberes Dach- und Oberflächenwasser ist möglichst zu versickern oder zurückzuhalten und wiederzuverwenden. Überschüssiges Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem bzw. dem Regenwasserkanal zuzuführen. Siehe Punkt 5.3.18.

Die wasserrechtlichen Belange sind vom Ingenieurbüro Finster mit dem Wasserwirtschaftsamt vorabgestimmt und die entsprechenden Unterlagen beim Wasserwirtschaftsamt eingereicht worden.

6.2.2 Wasserversorgung

Der Markt Geiselwind versorgt sich selbst mit Wasser. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

6.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Bayernwerk AG Bamberg, die frühzeitig am Verfahren beteiligt wurde, sichergestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Versorgungsleitungen der Bayernwerk GmbH vorhanden. Der Verlauf des 20kV Kabels mit beiderseitigem Schutz-zonenbereich von je 0,5 m in etwa parallel zur Friedrichstraße ist entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die genaue Lage ist mit der Bayernwerk GmbH abzustimmen.

6.2.4 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz / Breitbandvernetzung soll über die örtlichen Versorgungsnetze erfolgen. Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen als Erweiterung der bestehenden Versorgung durchgeführt.

6.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Kitzingen sichergestellt, der für die Abfallbeseitigung des Marktes Geiselwind zuständig ist, sodass eine geregelte Entsorgung sichergestellt ist.

6.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	3,21 ha	100 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,38 ha	11,83 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußwege befestigt)	ca.	0,0008 ha	0,02 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußwege unbefestigt)	ca.	0,08 ha	2,49 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,35 ha	10,90 %
Nettobaufläche (inkl. privater Grünfläche)	ca.	2,40 ha (0,08 ha)	74,76 %

6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke, die innerhalb des Bebauungsplanes „Langäcker II“ liegen, sind im Eigentum des Marktes Geiselwind, sodass sie entsprechend den Vorstellungen der Marktgemeinde nach Abschluss der Bauleitplanverfahren an Bauw erber veräußert w erden können.

6.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn wird unmittelbar nach Abschluss der notw endigen Bauleitplanverfahren erfolgen.

6.6 Oberbodenschutz

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme w ieder einzubauen.

Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landw irten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

6.7 Kampfmittelvorerkundung

Es liegen keinerlei Erkenntnisse bezüglich eines Verdachtes auf Kampfmittel oder dergleichen vor.

7. Umweltbericht

Die umw eltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umw eltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umw eltbericht vorzulegen. Der Umw eltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „Langäcker II“.

8. Grünordnung

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, der in den Bebauungsplan integriert und somit Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

In der Begründung zur Grünordnung (siehe Anlage 2) und im Umw eltbericht w erden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaftsbild und Erholung beschrieben und bewertet.

Es ist festzuhalten, dass sich das Plangebiet im Naturpark Steigerwald befindet, w ie der gesamte Ortsbereich von Geiselwind und der größte Teil der Marktgemeinde.

Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Grünordnungsplanung. Erforderliche Maßnahmen w erden unter Punkt 5 der Begründung zur Grünordnung (siehe Anlage 2) genannt und mittels Festsetzungen im Bebauungsplan wird deren Umsetzung sichergestellt.

9. Artenschutz

Für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Anlage 3).

Demnach sind keine Arten betroffen, für die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

10. Schallschutz / Immissionen

Im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist ein Immissionsschutzgutachten (28.10.2019) erstellt worden. Durch die geplante Wohngebietserweiterung selbst werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet.

Einschränkungen der Nutzungen im Umfeld durch das Heranrücken der Wohnbebauung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Für das Baugebiet „Langäcker II“ in Geiselwind wurden die Beurteilungspegel für den Tages-, Ruhe- und Nachtzeitraum, die durch die Emissionen der maßgeblichen Schallquellen (BAB 3, St 2260, St 2257, KT 15, Trainings- und Spielbetrieb der Fußballabteilung, Lagerfläche) verursacht werden, mit den Orientierungswerten der DIN 18005, den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV und der TA Lärm verglichen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der 18. BImSchV werden an allen Immissionspunkten im Plangebiet innerhalb des Tageszeitraums eingehalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Tageszeitraum ebenfalls an allen Immissionspunkten eingehalten. Im Nachtzeitraum sind an allen Immissionspunkten Überschreitungen festzustellen.

Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand ist zum einen bereits vorhanden (entlang BAB 3) und zum anderen nicht sinnvoll.

Die entstehenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind mit den in Kapitel 7 des Gutachtens (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan „Langäcker II“) erläuterten Maßnahmen zu lösen.

Es sind zwei Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen worden, sodass mit entsprechender Berücksichtigung dieser, dem Bau des Allgemeinen Wohnbaugebietes aus schalltechnischer Sicht nichts entgegensteht.

Folgende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Auf allen Grundstücken im Plangebiet ist an den Außenflächen der geplanten Gebäude in West-, Ost- und Südrichtung ein resultierendes Mindestschalldämmmaß $R'_{w, res}$ von 32 dB einzuhalten.
- Fenster zur Belüftung von Schlafräumen sind in nördliche Richtung anzuordnen. Alternativ ist eine fensterunabhängige Gebäudelüftung vorzusehen.

Freibereiche sind auf den Grundstücken im Plangebiet ohne Einschränkung platzierbar.

11. Denkmalschutz

Auf der geplanten Wohnbaufläche oder im Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sowie 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. Dies ist als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan enthalten.

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

12. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	12.11.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	30.11.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	13.05.2019 17.06.2019
Behandlung der Eingegangenen Stellungnahmen	am	22.07.2019
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	22.07.2019
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	xx.xx.xxxx
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Behandlung der eingegangene Stellungnahmen	am	xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss	am	xx.xx.xxxx

Markt Geiselwind,

Nickel
1. Bürgermeister

Würzburg, 11.03.2019
30.04.2019
03.04.2020

Bearbeitung: Roppel,
Prüfung: Hennlich

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

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte,	3
Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 30.04.2019	
Abbildung 2: 6. Änderung, wirksamer Flächennutzungsplan f. überplanten Bereich (Ausschnitt)	4
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019	
Abbildung 3: 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),	5
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019	
Abbildung 4: Luftbild Planungsumgriff (rote Schraffur), Quelle: Digitales Orthophoto d. Bay. Vermessungsverwaltung / Bayernatlas Plus, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH 30.04.2019	7