

Markt: Geiselwind
Kreis: Kitzingen
Ortsteile: Holz und Wasserberndorf

10.02.2025



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sandhöhe“

ENTWURF

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Geis21-0002

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	5
3.	Bedarfsnachweis	8
3.1	Strukturdaten	8
3.2	Bestehende Flächenpotenziale	11
3.3	Bedarf an Siedlungsfläche	14
3.4	Folgekosten	16
3.5	Fazit	16
4.	Beschreibung des Planungsgebietes	17
4.1	Allgemein	17
4.2	Planungsgrundlagen	18
5.	Städtebau	19
5.1	Städtebauliches Konzept	19
5.2	Art der baulichen Nutzung	20
5.3	Maß der baulichen Nutzung	20
5.3.1	Baugrenzen	20
5.3.2	Grundflächenzahl (GRZ)	20
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen	20
5.3.4	Bauweise	21
5.3.5	Unzulässige Anlagen	21
5.3.6	Einzel- und Doppelhausbebauung	21
5.3.7	Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen	21
5.3.8	Abstandsflächen	22
5.3.9	Grenzbebauung	22
5.3.10	Gebäudegestaltung	22
5.3.11	Dachart	22
5.3.12	Dacheindeckung	22
5.3.13	Dachgauben	22
5.3.14	Anbauten und Nebengebäude	22
5.3.15	Einfriedungen	23
5.3.16	Geländeveränderungen	23
5.3.17	Oberflächenwasser	23
6.	Erschließung	23
6.1	Verkehrsanbindung	23
6.2	Ver- und Entsorgung	24
6.2.1	Abwasserbeseitigung	24
6.2.2	Wasserversorgung	24
6.2.3	Energieversorgung	24
6.2.4	Telekommunikation	24
6.2.5	Abfallentsorgung	24
6.3	Planungsumfang	25
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	25
6.5	Verwirklichung der Baumaßnahme	25
6.6	Oberbodenschutz	25
6.7	Kampfmittelvorerkundung	25

7.	Umweltbericht.....	25
8.	Grünordnung	26
9.	Artenschutz	26
10.	Schallschutz / Immissionen	26
11.	Denkmalschutz.....	28
12.	Verfahren.....	29

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Begründung zur Grünordnung
Anlage 3	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 4	Schalltechnisches Gutachten

Übersichtskarte

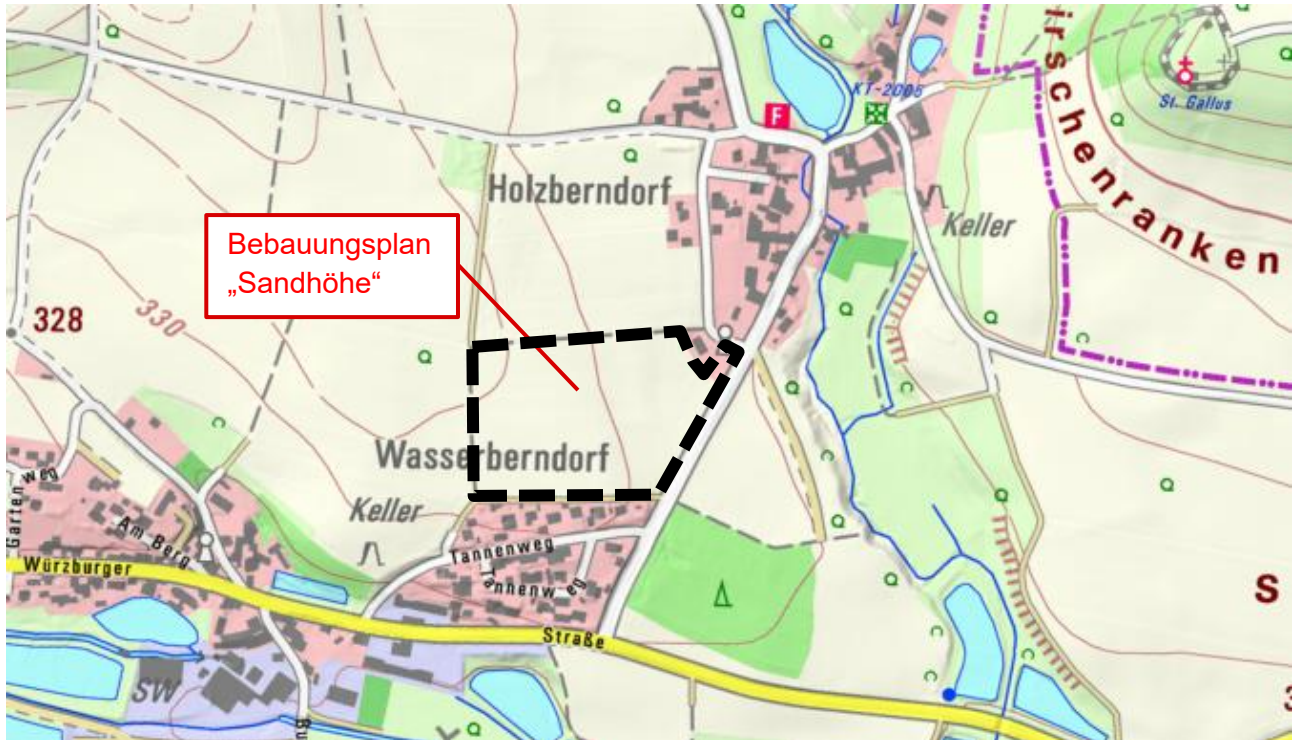


Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025

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. Die Stadt 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 direkt westlich der KT 49, ca. 160 m nördlich der St 2260 und über 700 m nördlich der A 3 sowie im direkten Anschluss nördlich des bestehenden Wohnbaugebietes „Geiselwind O.T. Wasserberndorf“. Sie hat eine Größe von ca. 3,9 ha.

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohnbaugebietes gemäß § 4 BauNVO 1990 nördlich des bestehenden Wohnbaugebietes des Bebauungsplanes „Geiselwind O.T. Wasserberndorf“ plant der Markt Geiselwind, die Ermöglichung der Errichtung weiterer Wohngebäude im Ortsbereich von Holz- und Wasserberndorf.

Der Markt Geiselwind unterstützt mit der Ausweisung dieser Bauflächen attraktive Möglichkeiten zur Schaffung eines Eigenheimes für junge Familien direkt in der Gemarkung Holzberndorf im Übergang zu Wasserberndorf. Die Bauwerber für diese nördliche Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Geiselwind O.T. Wasserberndorf“ sind größtenteils aus der heimischen Bevölkerung. Andererseits sieht sich der Markt Geiselwind, aufgrund der 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 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von neuen Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO 1990 im direkten Anschluss nördlich des bestehenden Wohngebietes „Geiselwind O.T. Wasserberndorf“ plant der Markt Geiselwind, den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen für die beiden Ortsteile Holz- und Wasserberndorf zu decken.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbauflächen, hat der Marktgemeinderat Geiselwind am 15.11.2021 beschlossen, sowohl die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ durchzuführen. Hierdurch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde sichergestellt.

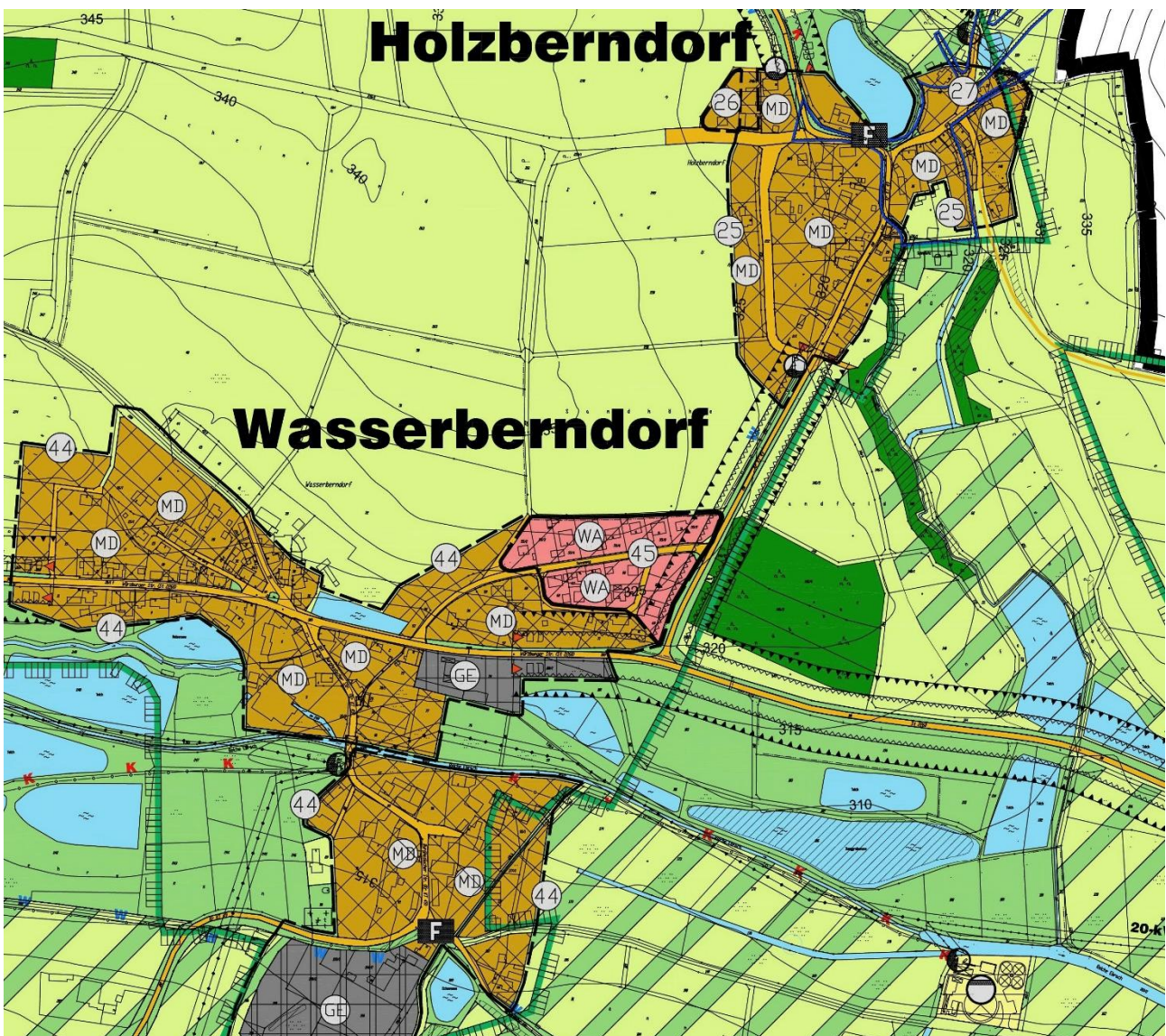


Abbildung 2: 6. Änderung (Gesamtüberarbeitung), wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt), Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ läuft das Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft werden in der 19. Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Satzungsbeschluss bzw. die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ wird erst nach Wirksamkeit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

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

Im Rahmen der 19. 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 19. 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. 253 und 256 in der Gemarkung Holzberndorf als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 auszuweisen.

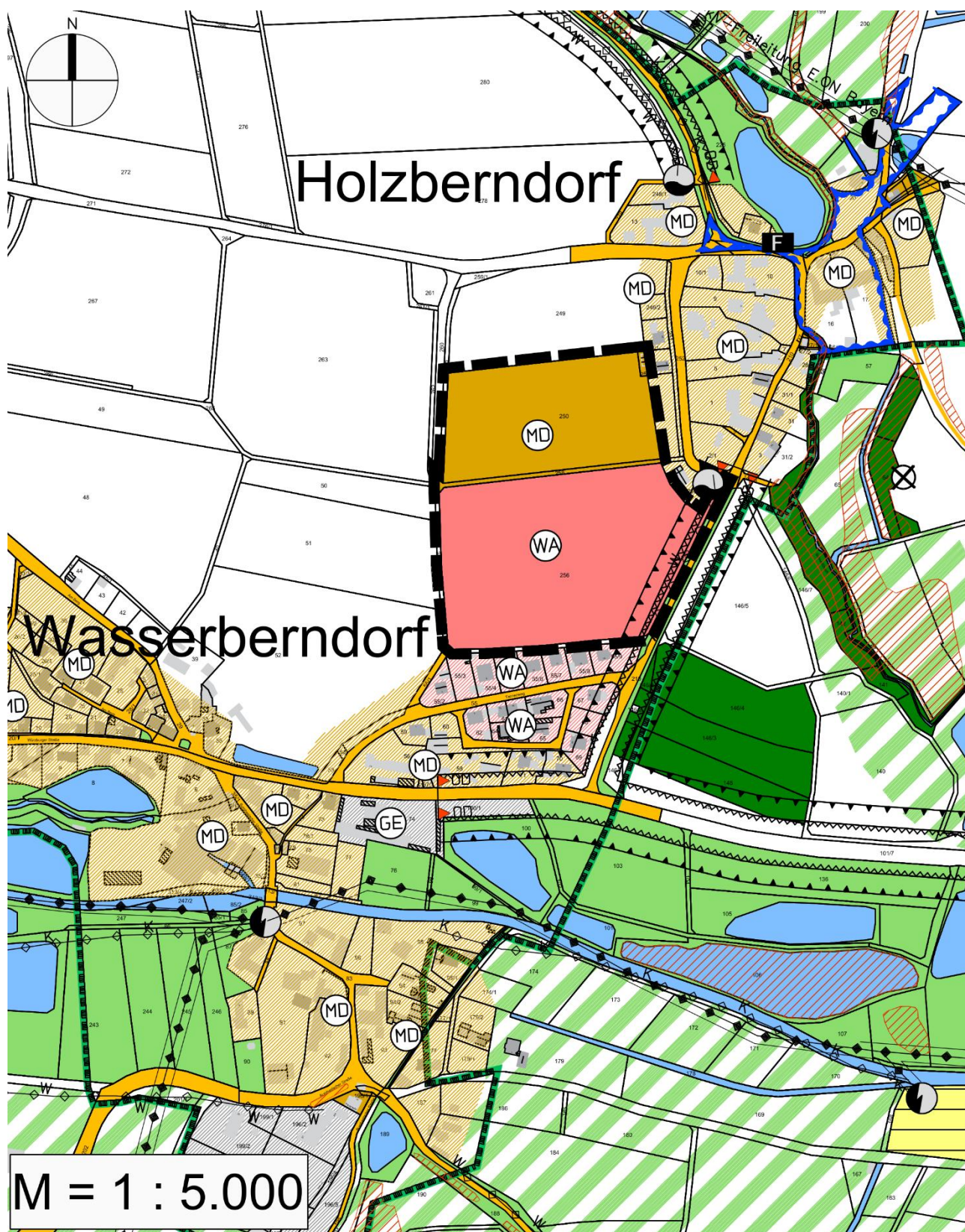


Abbildung 3: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025

3. Bedarfsnachweis

Die Nachfrage ist weiterhin höher als das im Markt Geiselwind zur Verfügung stehende 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 2013-2022¹:

Jahr	Bevölkerung am 31.Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
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
2019	2501	25	1,0
2020	2532	31	1,2
2021	2585	53	2,1
2022	2647	62	2,4

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Markt Geiselwind 09675127, Fürth 2023

Vorausberechnung² von 2020 bis 2033:

Datenblatt 09 675 127 Geiselwind

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 501	424	1 675	402
2020	2 530	430	1 690	410
2021	2 520	430	1 680	420
2022	2 520	430	1 670	430
2023	2 520	430	1 650	440
2024	2 520	420	1 640	460
2025	2 520	420	1 630	470
2026	2 520	410	1 620	480
2027	2 510	410	1 600	500
2028	2 510	420	1 580	510
2029	2 510	420	1 570	520
2030	2 510	420	1 560	540
2031	2 510	420	1 540	550
2032	2 510	410	1 540	560
2033	2 510	410	1 530	570

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

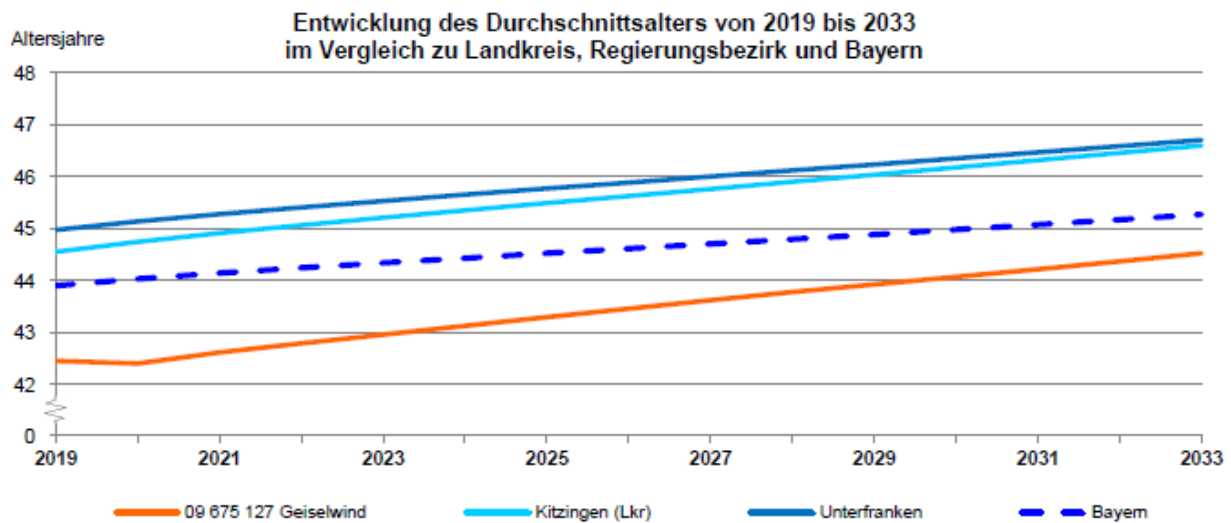


Hinweis

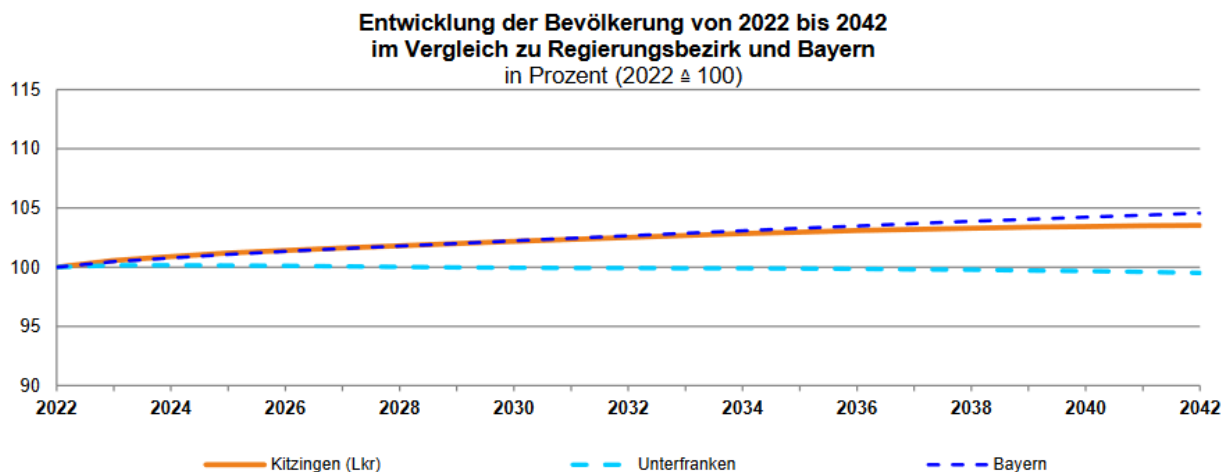
Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser 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 Beitragshefts 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.

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Markt Geiselwind bis 2033, Fürth 2021

Entwicklung des Durchschnittsalters³:



Bevölkerungsprognose des Landkreises Kitzingen⁴:



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 %.

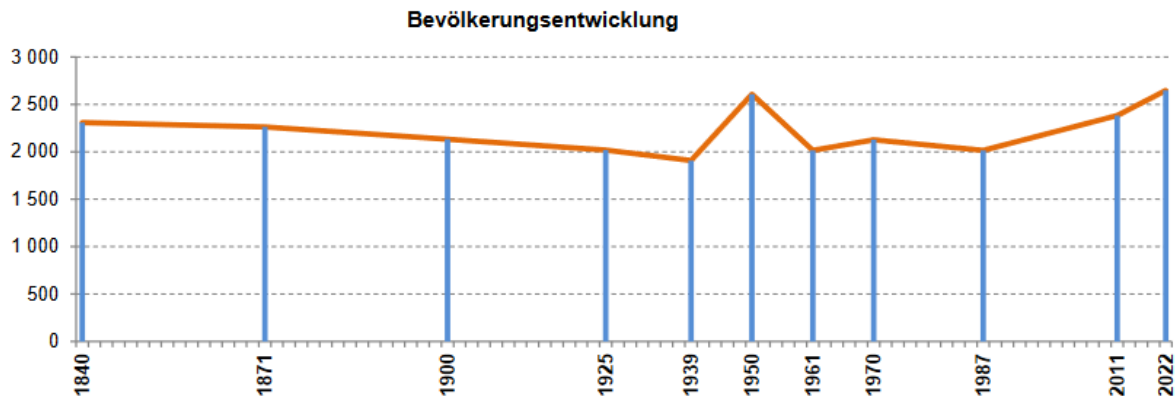
Die Daten des Marktes Geiselwind widerlegen dies deutlich. Betrachtet man die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen der Jahre 2018 und 2019, liegen diese bereits deutlich über den prognostizierten Werten. Die Bevölkerung ist demnach im gesamten Markt Geiselwind von 2009 bis 2019 von 2392 auf 2549 Personen⁵ also um ca. 6,5 % angestiegen. Dies sind durchschnittlich 15,7 Personen pro Jahr. Für den Zeitraum 2019 bis 2022 ist die Einwohnerzahl auf 2647 Personen gestiegen, was für diesen Zeitraum eine durchschnittliche jährliche Zunahme der Bevölkerung um 48 Einwohner bedeutet.

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Markt Geiselwind bis 2033, Seite 7, Fürth 2021

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis KT, S.6, Fürth 2024

⁵ Einwohnerzahlen der Verwaltung des Marktes Geiselwind 08.07.2019, Stichtag 30.06.2019

Bevölkerungsentwicklung Markt Geiselwind⁶:



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 154 Einwohnern bis 2035, was dem Planungshorizont eines Bebauungsplanes entspricht. Durch die Ansiedlung der Europazentrale eines sehr großen Sportartikelherstellers und weiterer Firmen im Markt Geiselwind im Bereich der Gemarkung Füttersee, hat dieser Bedarf nochmal stark zugenommen.

Unter der Annahme, dass pro üblichem Baugrundstück eine durchschnittliche Belegung von 3 Personen, was in etwa der durchschnittlichen Belegung in Wasserberndorf entspricht und pro Tiny Haus - Grundstück eine Belegung von durchschnittlich 1,5 Personen anzunehmen ist, kann im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich Wohnraum für ca. 108 Personen geschaffen werden ($32 \times 3 + 8 \times 1,5$). Somit ist die Ausweisung des Baugebietes durch den anzunehmenden Bevölkerungszuwachs gerechtfertigt. Vielmehr kann der aus der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung errechnete Bedarf langfristig nicht ausschließlich durch das vorliegende Wohnbaugebiet gedeckt werden.

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 geringgehalten werden. ...“*

⁶ Bevölkerungsentwicklung Markt Geiselwind, Quelle: Querschnittsveröffentlichungen – Z50021 202300 - Statistik kommunal 2023, Seite 6, Bayerisches Landesamt für Statistik

Der Markt Geiselwind hat vor der Beschlussfassung zur Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes, der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ all seine bestehenden Flächenpotenziale im Gemarkungsbereich betrachtet, um die Nutzung bestehender Flächen mit Baurecht auszuschöpfen.

Für die benötigte wohnbauliche Nutzung konnten im Ortsteil Holz- und Wasserberndorf 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 wohnbauliche Nutzung betrachtet. Ausreichende Potenziale wurden nicht gefunden.

Die Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt und derzeit nicht für eine Entwicklung herangezogen werden, stehen dem Markt Geiselwind derzeit nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesen Bereichen ist jedoch grundsätzlich gewünscht, sodass die betreffenden Flächen nicht aus dem FNP zurückgenommen werden sollen.

- Die unbebauten Wohnbauflächen, 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. Mit einer Eigentümerabfrage im Oktober 2024 (siehe unten) wurden alle Baulücken im Umgriff des Baugebiets Holzberndorf für eine mögliche Bebauung abgefragt.
- Die Möglichkeit der Nutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude besteht nicht. In den umliegenden Ortsteilen wurden die nicht bewohnten oder nicht genutzten Gebäude (Leerstände) ermittelt und wie folgt erfasst:

OT Holzberndorf mit Vogelruh (18 Anwesen, 58 Einwohner):

Von 18 Anwesen sind derzeit 17 Anwesen bewohnt. Ein Anwesen, Holzberndorf 17, wird derzeit umgebaut und renoviert. Nach der Renovierung wird das Gebäude wieder bewohnt. Somit sind keine Leerstände vorhanden.

OT Ilmenau (25 Anwesen, 75 Einwohner):

Alle 25 Anwesen/ Wohngebäude sind bewohnt. Es sind keine Leerstände vorhanden.

OT Burggrub (16 Anwesen, 48 Einwohner):

Von 16 Anwesen sind aktuell 15 Anwesen bewohnt. Das aktuell nicht bewohnte Anwesen Burggrub 3 soll nach Angaben des Eigentümers umgebaut und renoviert werden. In Burggrub wird außerdem ein freier Bauplatz im östlichen Bereich neu bebaut. Somit ist kein verwertbarer Leerstand vorhanden.

OT Wasserberndorf (96 Anwesen/ Wohngebäude, 229 Einwohner):

Von 96 Anwesen ist ein Wohnhaus nicht bewohnt. Nach Auskunft des Eigentümers soll das Wohnhaus abgerissen werden und die Fläche dem angrenzenden Gewerbegebiet als Erweiterung dienen. Somit sind keine Leerstände vorhanden.

OT Seeramsmühle (7 Anwesen, 24 Einwohner):

Alle Anwesen sind derzeit bewohnt und genutzt. Somit sind keine Leerstände vorhanden.

OT Hutzelmühle (6 Anwesen, 11 Einwohner):

Alle Wohngebäude sind derzeit bewohnt und genutzt. Bei dem Anwesen Hutzelmühle 3 handelt es sich um eine Betriebsstätte für Holzbearbeitung (Schreinerei), ohne Wohnräume. Somit sind keine Leerstände vorhanden.

OT Hohnsberg (14 Anwesen, 44 Einwohner):

Von 14 Anwesen ist ein Anwesen, Hohnsberg 2, derzeit nicht bewohnt. Der Eigentümer hat das Anwesen geerbt und nutzt die Gebäude als Lagerraum. Das Anwesen bzw. Wohngebäude wird nach Auskunft des Eigentümers nicht verkauft. Somit handelt es sich hierbei um ein vorübergehend nicht genutztes Wohngebäude (Leerstand).

OT Sixtenberg (7 Anwesen, 20 Einwohner):

Alle Anwesen sind bewohnt und derzeit genutzt. Somit sind keine Leerstände vorhanden.

- 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 15.11.2021, noch bis zum Juli 2024 eine Veränderung der Bestandssituation eingetreten. Somit liegt nahe, dass die Baugrundstücke von ihren Eigentümern für einen möglichen zukünftigen Eigenbedarf zurückgehalten werden und nicht dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen.

Der Ortsteil Holz- und Wasserberndorf liegt in fußläufiger und radfahrtechnischer Nähe zum Inno Park Geiselwind und ist zudem gut an das Fernstraßennetz angebunden, ohne weitere Ortsteile des Marktes Geiselwinds durchfahren zu müssen. Hierdurch liegt eine kurzwegige Anbindung an den Gewerbeschwerpunkt des Marktes Geiselwind und somit eine kurzwegige sowohl rad- als auch fußwegtaugliche Verknüpfung der Wohn- und Arbeitsstellen vor ca. 3,7 km bestehender überwiegend straßenunabhängiger Wegstrecke.

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 Teil dieser Grundstücke dem Immobilienmarkt zugänglich zu machen. Leerstände von Gebäuden über einen längeren Zeitraum sind nicht bekannt.

Um die Verfügbarkeit der bestehenden Bauflächen innerhalb der Ortsgrenzen zu prüfen und gegebenenfalls zu aktivieren, wurde im Oktober 2024 eine **Eigentümerabfrage** in den Ortsteilen Holzberndorf und Wasserberndorf durchgeführt. Die möglichen Bauflächen der Grundstücke liegen dabei teilweise im bebaubaren Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine Veräußerung an den Markt Geiselwind für eine schnelle zur Verfügungstellung von Wohnraum wurde in allen 13 Fällen abgeschlossen. In der folgenden Tabelle sind die abgefragten Grundstücke aufgelistet:

Flurnummer	Gemarkung	Veräußerung an den Markt Geiselwind vorgesehen
2/1	Holzberndorf	nein
148	Holzberndorf	nein
249	Holzberndorf	nein
249/2	Holzberndorf	nein
250	Holzberndorf	nein
15	Wasserberndorf	nein
30	Wasserberndorf	nein
52	Wasserberndorf	nein
100	Wasserberndorf	nein
179	Wasserberndorf	nein
271(1)	Wasserberndorf	nein
272/1	Wasserberndorf	nein
272/2	Wasserberndorf	nein

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 2033 angesetzt, gegenüber den größeren Städten und Gemeinden mit dem Berechnungshorizont bis 2039. 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 den umliegenden Ortsteilen des Marktes Geiselwind. Die folgende Berechnung der benötigten Wohneinheiten und der dafür erforderlichen Ausweisung an Wohnbaufläche ist daher gerechtfertigt.

Für das zukünftige Wachstum des Marktes Geiselwind setzt man 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). So ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von 154 Einwohnern bis 2035.

Als durchschnittlicher Bedarf ergeben sich hieraus etwa 51 Wohneinheiten (WE), bei der Annahme von Lebensgemeinschaften von 3 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit.

154 EW : 3 EW / WE ≈ 51 WE

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

Für die 51 Wohneinheiten ergibt sich bei dem Ansatz von typischen Eigenheim-Grundstücken mit 683 m² eine Nettobaufläche von 34.833 m².

$$51 \text{ WE} \times 683 \text{ m}^2/\text{WE} = 34.833 \text{ m}^2$$

Die Ausweisungsfläche des Baugebietes „Sandhöhe“ hat eine Nettobaufläche von ca. 2,54 ha.

Da auch mit einer größeren Anzahl von kleineren Haushaltsgrößen gerechnet wird, in dem die Einwohner pro Wohneinheit bei nur ein bis zwei statt drei Personen liegen werden, ist die Ausweisung mit 2,54 ha Nettobaufläche gegenüber einem errechneten Bedarf von 3,48 ha durchaus maßvoll.

Zudem sind zwischenzeitlich bereits einige Bewerber für das neue Baugebiet „Sandhöhe“ vorgemerkt. Daher und aufgrund der fortdauernden Nachfrage für Baugrundstücke sowie dem zukünftigen Bedarf an Wohnraum der Mitarbeiter der angesiedelten 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 47,4 m² pro Person (EW)⁸, ergibt sich ein Wohnflächenbedarf von 7.230 m².

$$154 \text{ EW} \times 47,4 \text{ m}^2/\text{EW} = 7230 \text{ m}^2$$

Durchschnittliche Wohnfläche für Gebäude mit einer Wohnung sind 128,8 m² und mit zwei Wohnungen 96,3 m² ⁹. Für den Markt Geiselwind wird aufgrund bisheriger Erfahrungen ein Mittelwert von 113 m² durchschnittliche Wohnfläche für entsprechend geplante 32 von 40 Grundstücke für die Bebauung im WA 1 Bereich angenommen. Dies ist ein Anteil von 5.424 m² Wohnfläche mit 48 Wohneinheiten (5.424 m² : 113 m² = 48 Wohneinheiten).

Die durchschnittliche Wohnfläche für die Gebäude im nordöstlichen Bereich WA 2 des Bebauungsplanes wird mit einer Wohnung (Tiny House) und einer Wohnfläche von 80 m² angesetzt. Diese Wohnfläche wird für die geplanten 8 nordöstlich gelegenen Grundstücke angenommen. Dies ist ein Anteil von 640 m² Wohnfläche mit 8 Wohneinheiten (640 m² : 80 m² = 8 Wohneinheiten).

Es ergibt sich daraus für den Markt Geiselwind bis zum Jahr 2033 ein Ausweisungsbedarf von ca. 53 Wohneinheiten.

Pro Wohngebäude des Bereiches WA 1 wird mit etwa 1,5 Wohneinheiten im Durchschnitt gerechnet. Pro Wohngebäude im nordöstlichen Bereich WA 2 wird mit etwa 1 Wohneinheiten im Durchschnitt gerechnet.

$$48 \text{ WE} : 1,5 \text{ WE} = \text{ca. } 32 \text{ Bauplätze}$$

$$8 \text{ WE} : 1 \text{ WE} = \text{ca. } 8 \text{ Bauplätze}$$

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, Quelle: Statistisches Bundesamt 2023, Wohnungsbestand im Zeitvergleich <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html> (abgerufen am 15.11.2023)

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

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 weiterhin von einer kurzfristigen Veräußerung aller Wohnbauflächen auszugehen.

Dies stützt zudem die vorhandenen Einrichtungen des Marktes Geiselwind und dient der Stärkung der Ortsteile Holz- und Wasserberndorf.

3.5 Fazit

Im Markt Geiselwind stehen seit längerer Zeit keine Wohnbauflächen dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung. Dem steht eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnbauland aus der Kommune gegenüber. 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 erfolgt ist, hat der Marktgemeinderat beschlossen, die Flächen mit den Flst. Nr. 253 und 256 in der Gemarkung Holzberndorf / 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 Bauplatz im Baugebiet „Langäcker II“ 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 aktuell keine Wohnbauplätze zur Verfügung, welche Bauwerbern oder jungen Familien angeboten werden könnten. Dies gilt insbesondere auch für die Gemeindeteile Holz- und Wasserberndorf.

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 Mitte 2024 keine Baugrundstücke im Markt Geiselwind und den Ortsteilen verfügbar sind und auch kaum in absehbarer Zukunft zur Verfügung stehen werden. Demgegenüber beginnt der Markt Geiselwind zwischenzeitlich die im vorliegenden Bebauungsplan konzipierten Baugrundstücke des neuen Baugebietes „Sandhöhe“ für Bauwerber vorvertraglich zu reservieren.

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 bestehenden Wohngebietes durch den Bebauungsplan „Sandhöhe“ 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. eine private Umsetzung einer Nachverdichtung von Seiten der Eigentümer nicht gewünscht ist.

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 Marktgemeindeleben, der besonderen naturräumlichen Nähe und Einbindung in den Naturpark Steigerwald, der sonstigen Freizeitangebote sowie der Nähe zur Autobahn A 3, ist der Standort Geiselwind mit seinen Ortsteilen sehr beliebt.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Allgemein

Eine wichtige Verkehrsachse für die Marktgemeinde Geiselwind stellt die Bundesautobahn A 3 dar, die über die Staatsstraße ST 2260 in Verbindung mit der St 2257 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 Wohngebietserweiterung liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage des Ortsteiles Holzberndorf sowie direkt nördlich des bestehenden Wohngebietes des Ortsteiles Wasserberndorf. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an.

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



Abbildung 4: Luftbild mit Planungsumgriff (schwarze Strichlinie), Quelle: Digitales Orthophoto d. Bay. Vermessungsverwaltung 2024 / BayernAtlas Plus, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025

4.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Geiselwind zur Förderung von Wohnraumschaffung zugrunde. Durch die Errichtung von neuen Wohnbauflächen, insbesondere für Familien aus den östlichen Ortsteilen des Marktes Geiselwind sowie für die Mitarbeiter der Neuansiedlungen 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 vorliegen. Aufgrund der von zwei Seiten schon in Bebauungsstrukturen eingebundenen Lage, bietet sich eine Erweiterung in diesem Bereich an.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte.
- Die tachymetrische Aufnahme des Geländes.
- Die schalltechnische Untersuchung (noch in Bearbeitung).
- Fachgutachten über den Artenschutz, insbesondere über Bodenbrüter und Feldvögel.

5. Städtebau

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes grenzt südlich an die allgemeine Wohngebietsfläche von Wasserberndorf an. Die geplante Baufläche grenzt somit in südlicher Richtung an Einzel- und Doppelhausbebauung an. Städtebaulich ist vorgesehen, diese Bauform weiterzuführen und um die Möglichkeit der dichteren und flexibleren Tiny Haus Bebauung im nordöstlichen Bereich zu ergänzen.

Dies korrespondiert auch mit der nordöstlich angrenzenden mehr heterogenen Dorfgebietsbebauung des Ortsteils Holzberndorf.

In Form eines Tiny Hauses können sich nach Vorstellung der Marktgemeinde auch junge Paare oder Familien ein kleines, aber feines Eigenheim schaffen, was Grund und Boden sowie das Budget schonen. Gleichzeitig bietet die Bereitstellung von Tiny Haus Grundstücken die Option für ältere Personen zur Errichtung eines bedarfsgerechten Wohngebäudes, in Verbindung mit der Auf- oder Weitergabe ihrer bisherigen, zwischenzeitlich jedoch weitgehend untergenutzten familienbezogenen Immobilie.

Um eine verträgliche Einbindung in die Landschaft und das Ortsbild zu gewährleisten, ist eine maximale First- und Wandhöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Im kleineren nordöstlichen Teil des Planungsbereiches (WA 2) ist eine maximale Wandhöhe von 3,50 m und eine maximale Firsthöhe von 5,50 m für die Grundstücke mit den Tiny Häusern zulässig. Alle restlichen Bauflächen sind in ihrer Höhenentwicklung in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung des benachbarten südlichen Bestandsbereiches festgesetzt. Der 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 Wohngebietserweiterung in die Landschaft einbindet. Ein Regenrückhaltebecken in der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche ist ein weiterer Baustein für einen möglichst behutsamen Umgang mit den Ressourcen, um neben der Rückhaltung, Versickerung und nur gedrosselten Ableitung von Oberflächenwasser, eine verstärkte direkte Wiedereinbringung von anfallenden Oberflächenwasser in den naturkreislauf zu ermöglichen und damit besonders die Verdunstung und das örtliche Kleinklima zu fördern.

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 östlich vom Planungsbereich jenseits der Kreisstraße KT 49. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes kann ausgeschlossen werden, da durch die Art der baulichen Nutzung nicht von einer relevanten Auswirkung auf das Landschaftsbild ausgegangen werden kann. Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Steigerwald, wie der gesamte Markt Geiselwind.

Das nördliche, westliche und östliche Umfeld ist bisher durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und der Planungsbereich durch eine Koppelnutzung geprägt. Das südlich angrenzende Wohngebiet 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 „Sandhöhe“ 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 der zukünftigen Wohnbaufläche auszugehen.

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 im Bereich der Ortsteile Holz- und Wasserberndorf gefunden werden.

Eine Alternativflächenprüfung erfolgte im Vorfeld der Aufstellung der 19. 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 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um diesen Gebietscharakter nicht zu stören, ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 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 WA 1 und WA 2 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 südlichen Wohngebiet 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. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Wahl des höheren der möglichen Bezugspunkte zulässig.

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 dem oben definierten unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes als oberer Bezugspunkt.

Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m im WA 1 und maximal 3,50 m im WA 2 betragen.
Die Firsthöhe darf maximal 12,50 m im WA 1 bzw. 5,50 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 oder 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 Grundstückseinteilung zu ermöglichen.

5.3.8 Abstandsflächen

Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet. Hieraus ergibt sich eine allgemein verständliche Regelung zur Ermittlung der Abstandsflächen.

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 Gebäudegestaltung

Aus Gründen des Artenschutzes und der vertraglichen 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 und Wellblechgaragen.

5.3.11 Dachart

Als Dacharten sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 50° zur Waagerechten im WA 1 und 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.

5.3.12 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.

5.3.13 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.

5.3.14 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.

5.3.15 Einfriedungen

Einfriedungen (Einzäunungen und Hecken) sind bis zu einer max. Höhe von 1,60 m, bei notwendigen Stützmauern bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,00 m, gemessen ab OK der angrenzenden Straße bzw. des anstehenden natürlichen Geländes, zulässig. Hierdurch wird die Entstehung von überhöhten und übermäßig dominanten Einfriedungen ausgeschlossen.

Einfriedungen sind zudem sockellos und mit einem Mindestabstand von 15,00 cm zum Boden zu errichten, um weiterhin eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

5.3.16 Geländeänderungen

Abgrabungen und Auffüllungen sind bezogen auf das natürliche Gelände bis maximal 2,50 m zulässig. Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände, um Eingriffe in das natürliche Gelände möglichst gering zu halten.

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, wodurch eine harmonische Gestaltung der Grundstücksübergänge entsteht.

5.3.17 Oberflächenwasser

Dach- und unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst zurückzuhalten (Nutzung z.B. für die Gartenbewässerung) bzw. zu versickern oder dem Regenwasserkanal bzw. dem Regenrückhalte-system zuzuführen, um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf durch Versiegelung möglichst gering zu halten. 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 über die KT 49, 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 KT 49 ist ausreichend dimensioniert. Eine interne Anbindung erfolgt über einen Ringschluss.

Als besonders vorteilhaft ist die Lage der Ausweisungsfläche bezüglich der Erreichbarkeit des Flurwegnetzes. Hierüber erreicht man auch die im Inno Park Geiselwind neu entstehenden zahlreichen Arbeitsplätze zu Fuß oder mit dem Fahrrad. In einer Entfernung von ca. 3 Kilometern sind die Arbeitsstätten über das Flurwegenetz zu erreichen.

Die Wohnbauflächen werden durch eine ringförmige Wohnerschließungsstraße und eine mittlere Wohnstraße erschlossen.

Die Wohnbauerweiterungsfläche wird im Südwesten und Nordosten zusätzlich über einen Fuß- und Radweg in Verbindung mit den zwei bestehenden Flurwegen an das bestehende Wohnsüdliche Wohngebiet sowie das nordöstliche Dorfgebiet angebunden. Ebenso führt diese Verbindung mit den Flurwegen in die freie Landschaft.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Abwasserbeseitigung

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

Unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist möglichst zu versickern oder zurückzuhalten und wiederzuverwenden. Überschüssiges Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem bzw. dem Regenwasserkanal zuzuführen. Im nordöstlichen öffentlichen Grünbereich wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Aufstauvolumen von 490 m³ vorgesehen.

Die wasserrechtlichen Belange werden vom Ingenieurbüro Finster mit der Wasserrechtsbehörde bzw. dem Wasserwirtschaftsamt vorabgestimmt.

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 Trinkwassernetz 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 werden, sichergestellt.

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.

Es wird daraufhin gewiesen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet und gesichert bleiben müssen.

6.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das vom Landkreis Kitzingen beauftragte Unternehmen sichergestellt, das für die Abfallbeseitigung des Marktes Geiselwind zuständig ist, sodass eine geregelte Entsorgung gewährleistet ist. Die Straßenflächen innerhalb des Baugebietes sind ausreichend dimensioniert, um ein Befahren mit Müllfahrzeugen zu gewährleisten.

6.3 Planungsumfang

Gesamtfläche (Geltungsbereich)	ca.	3,8801 ha	100 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,6003 ha	15,47 %
<i>davon Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg unbefestigt)</i>	ca.	<i>(0,0147 ha)</i>	<i>(0,38 %)</i>
<i>davon Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (hier: Bushaltebereich mit Zuwegung)</i>	ca.	<i>(0,0236 ha)</i>	<i>(0,61 %)</i>
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,6803 ha	17,53 %
<i>davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	ca.	<i>(0,4686 ha)</i>	<i>(12,08 %)</i>
Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Elektrizität)	ca.	0,0081 ha	0,21 %
Nettobaufläche	ca.	2,5914 ha	66,79 %

6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke, die innerhalb des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ liegen, sind mittlerweile im Eigentum des Marktes Geiselwind, sodass sie entsprechend den Vorstellungen der Marktgemeinde nach Abschluss der Bauleitplanverfahren an Bauwerber veräußert werden können.

6.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn wird unmittelbar nach Abschluss der notwendigen 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 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 sind §§ 6 - 8 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

6.7 Kampfmittelvorerkundung

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

7. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen. Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „Sandhöhe“.

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 Umweltbericht werden 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, wie der gesamte Ortsbereich von Geiselwind und der größte Teil der Marktgemeinde.

Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Grünordnungsplanung. Erforderliche Maßnahmen werden unter Punkt 6 der Begründung zur Grünordnung (siehe Anlage 2) genannt. 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 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Durch die geplante Wohngebietserweiterung selbst werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet. Einschränkungen der Nutzungen im Umfeld durch die Wohngebietserweiterung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Rahmen der schalltechnischen Überprüfung des Bebauungsplanes „Sandhöhe“ des Marktes Geiselwind, Ortsteil Holzberndorf, wurden die Immissionen, die durch die umliegenden maßgeblichen Verkehrsanlagen im Plangebiet verursacht werden, ermittelt.

Die Immissionen, die durch die östlich angrenzende Kreisstraße KT 49 und südlich liegenden Staatsstraße St 2260 sowie Bundesautobahn A3 im Plangebiet verursacht werden, überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tageszeitraum an den direkt an der KT 49 liegenden Immissionspunkten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten.

Ein ausreichender Schutz aller Etagen in allen Gebäuden auf allen Etagen im Plangebiet kann mit aktivem Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand nicht gewährleistet werden (siehe Kapitel 6.1, Anlage 4). Die Lösung, die eine Verträglichkeit der Bundesautobahn BAB 3, der Staatsstraße St 2260 und der Kreisstraße KT 49 mit der geplanten schützenswerten Bebauung dennoch gewährleistet, ist eine entsprechende Vorgabe zur Belüftung, der Lage der Freisitze sowie eine Dimensionierung der Schalldämmmaße.

- Im östlichen Baufenster an der KT 49 ist für Fassadenbereiche von Aufenthaltsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 30$ dB einzuhalten.
- Im gesamten Plangebiet ist für Fassadenbereiche von Schlafräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 30$ dB einzuhalten.
- Im gesamten Plangebiet ist mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlafräumen zur schallabgewandten Nordseite bzw. Nordostseite für das an der KT 49 liegende Baufenster anzuordnen. Alternativ kann eine fensterunabhängige Gebäudelüftung vorgesehen werden.
- In dem an der KT 49 liegenden Baufenster ist mindestens ein Fenster für die Belüftung von Wohnräumen zur schallabgewandten Nordost- oder Nordwestseite anzuordnen. Alternativ kann eine fensterunabhängige Gebäudelüftung vorgesehen werden.
- Für das an der KT 49 liegenden Baufenster sind die Terrassen oder Freisitze so anzuordnen, dass ein Aufenthalt im Schallschatten möglich ist.



Angrenzend an die westlichen Wohnbauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen inklusive einer Pferdehaltung. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen, sowie durch die genannte Pferdehaltung ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.

11. Denkmalschutz

Auf der geplanten Wohnbaufläche oder im näheren Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern 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	15.11.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	03.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	09.12.2024 15.01.2025
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	10.02.2025
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	10.02.2025
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss	am	

Markt Geiselwind,

Nickel
1. Bürgermeister

Würzburg, 10.02.2025

Bearbeitung: Roppel / Heil
Prüfung: Öchsner / Rehbein

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, Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025	4
Abbildung 2: 6. Änderung (Gesamtüberarbeitung), wirksamer Flächennutzungsplan seit 24.05.2006 (Ausschnitt), Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025.....	5
Abbildung 3: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025.....	7
Abbildung 4: Luftbild mit Planungsumgriff (schwarze Strichlinie), Quelle: Digitales Orthophoto d. Bay. Vermessungsverwaltung 2024 / BayernAtlas Plus, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025.....	18
Abbildung 5: Festsetzungen des Schalltechnischen Gutachtens für das Plangebiet, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH 10.02.2025	27