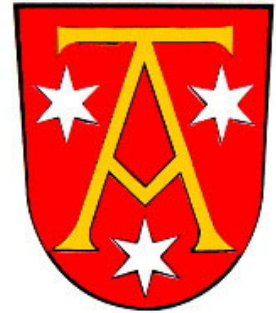


Gemeinde Geiselbach
Landkreis Aschaffenburg

Aufstellung eines Bebauungsplans „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße – Teil 1“

Begründung



Verfahrensübersicht:

16.09.2021	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße – Teil 1“.
17.01.2022 – 18.02.2022	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
17.01.2022 – 18.02.2022	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
14.11.2022 – 16.12.2022	Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB
14.11.2022 – 16.12.2022	Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB
20.01.2023	Satzungsbeschluss
02.02.2023	Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Elsenfeld, 01.10.2022

Geiselbach, 24.01.2023



Architekturbüro für Hoch- und Städtebau
Petra Schaab
Architektin & Stadtplanerin
Kilianstraße 3, 63820 Elsenfeld

Fon: 0 60 22 / 7 10 89 20 Fax: 0 60 22 / 7 10 89 21
e-mail: info@petra-schaab.de

.....
(Entwurfsverfasserin)

.....
(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
3. Rechtliche Grundlage	6
4. Verfahren	7
5 Lage	8
5.1 Lage am bayerischen Untermain	8
5.2 Verkehr	8
5.3 Bevölkerungsstruktur	8
6 Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets	9
6.1 Lage	9
6.2 Abgrenzung des Plangebiets	9
6.3 Beschaffenheit	9
7. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation	10
7.1 Landesentwicklungsprogramm	10
7.2 Flächennutzungsplan	15
7.3 Bebauungspläne	15
8 Verkehr	16
8.1 Motorisierter Individualverkehr	16
8.2 Ruhender Verkehr	16
8.3 Geh- und Radwege	16
9 Ver- und Entsorgung	16
9.1 Trink- und Löschwasser	16
9.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	16
9.3 Sonstige Versorgungsleitungen	17
10 Bestandsbeschreibung und landschaftsplanerische Bestandsbewertung	18
11 Planung	19
12 Inhalt des Bebauungsplanes	20
12.1 Art der baulichen Nutzung	20
12.2 Maß der baulichen Nutzung	20
12.3 Bauweise	21
12.4 Hinweise zum Denkmalschutz	21
12.5 Altlasten	22
12.6 Immissionsschutz	22

13	Örtliche Bauvorschriften	23
13.1	Dächer und Dachaufbauten	23
13.2	Einfriedungen	23
14	Verfahrensschritte	24
14.1	Aufstellungsbeschluss	24
14.2	Öffentliche Auslegung	24
14.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	24
14.4	Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	25
14.5	Behandlung der Öffentlichkeit	41
14.6	Erneute öffentliche Auslegung	41
14.7	Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	42
14.8	Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	42
14.9	Satzungsbeschluss	48

Anlagenverzeichnis

1. Plan Ausgleichsflächen / Renaturierung Schnepfenbach
2. Plan Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Bestand - Bewertung - Eingriff
3. Begründung zur Grünordnungsplanung mit artenschutzrechtlichem Beitrag

1.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am nördlichen Rand der Gemeinde Geiselbach ein Wohngebiet zu realisieren. Damit soll auf einem ca. 0,75 Hektar großen Gelände dem Bedarf an Wohnraum in diesem Teil des Gemeindegebietes entsprochen und eine, in der Vergangenheit bereits städtebaulich vorgesehene Erweiterung des Siedlungskörpers im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Ziegelberg bis zur Waldstraße“ weitergeführt werden.

Im Bereich der Gemeinde Geiselbach besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Zwar stehen innerhalb der Gemeinde Geiselbach derzeit immer noch rd. 120 Bauplätze leer, diese befinden sich aber ausnahmslos in Privateigentum.

Eine Bereitschaft diese Grundstücke zu verkaufen besteht, trotz schriftlicher Nachfrage durch die Gemeinde Geiselbach bei den Grundstückseigentümern derzeit nicht. In der sog. Bauplatzbörse der Gemeinde Geiselbach ist derzeit kein Grundstück, das zum Verkauf anstehen würde, mehr gelistet.

Um die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigen zu können, ist deshalb die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes erforderlich.

Neue Wohnbauflächen werden durch die Gemeinde Geiselbach nur noch dann ausgewiesen, wenn die Gemeinde Geiselbach vorher im Eigentum der Grundstücke innerhalb der Baufläche ist.

Für das geplante Erweiterungsgebiet liegen die Einverständniserklärungen der Eigentümer für einen Verkauf vor.

Es fand auch schon eine Eigentümersammlung statt, in deren Rahmen die Regularien und das weitere Vorgehen besprochen wurden.

Der Gemeinderat beschließt ein Verfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße – Teil 1“ und Festsetzung einer wohnbaulichen Nutzung (WA) einzuleiten bzw. durchzuführen (beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB).

2.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Planung muss nach § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anstoß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Geiselbach weiterhin hoch ist. Die Vermarktung der Baugrundstücke in den zuletzt entwickelten Wohnbaugebieten ist sehr positiv verlaufen. Derzeit kann die Gemeinde keine weiteren Baugrundstücke anbieten.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es in Geiselbach rd. 120 leerstehende Baugrundstücke, die allesamt in Privateigentum stehen. Dem Wohnungsmarkt stehen diese Grundstücke nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Geiselbach hat deshalb auch bereits im Jahr 2007 als erste Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg eine sog. „Bauplatzbörse“ eingerichtet. Seit 2017 wird mit „Hausnummer-Frei“ ergänzend zur gemeindlichen Bauplatzbörse darüber hinaus noch eine gemeinsame Bauplatzbörse mit der kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart betrieben.

Die Eigentümeransprache findet im Abstand von zwei bis drei Jahren statt, zuletzt im September 2021. Die Abfrage findet anhand eines einheitlichen Fragebogens, den die kommunale Allianz Kahlgrund- Spessart erarbeitet hat, statt. Abgefragt wird nicht nur die Verkaufsbereitschaft, sondern z.B. auch, weshalb das Grundstück nicht verkauft werden soll.

Insgesamt wurden 93 Grundstückseigentümer angeschrieben. 24 Personen haben geantwortet. Kein Grundstückseigentümer hat seine Verkaufsbereitschaft erklärt. 3 möchten das Grundstück innerhalb der nächsten 10 Jahre bebauen. Die ganz überwiegende Anzahl hat angegeben, dass Grundstück für Nachkommen bevorraten zu wollen. Der Fragebogen und die Auswertung der Umfrage sind beigelegt.

Was den Gebäudeleerstand angeht, hat die Gemeinde Geiselbach in der Begründung bereits dargelegt, dass es sich bei den Leerständen an bestehenden Gebäuden um bewusste Leerstände und gewollte Leerstände der Eigentümer handelt. Zum Teil werden die Anwesen noch untergeordnet genutzt, z.B. als Lageflächen. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. In den einschlägigen Immobilienbörsen im Internet wird in Geiselbach derzeit kein bestehendes Gebäude zum Verkauf angeboten.

Zum Stand 30.08.2022 liegen 30 Bewerbungen für die Bauplätze vor. Mit 12 Baugrundstücken, die entstehen sollen, kann diese Nachfrage nicht einmal annähernd bedient werden. Dabei ist auch noch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde den Verkauf der Flächen noch nicht offiziell bekannt gemacht hat. Die Bewerbungen sind ausschließlich auf die Bekanntmachung der Bebauungsplanaufstellung zurückzuführen.

Im vorliegenden Fall werden die gesamten Flächen im Vorfeld durch die Gemeinde erworben. Eine Veräußerung an Bauwillige wird dann mit einem Baugebot versehen. Somit wird sichergestellt, dass diese Bauflächen auch zeitnah bebaut werden.

Für das geplante Erweiterungsgebiet liegen bereits 13 Bewerbungen vor.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland ist neben der steigenden Bevölkerungszahl auch auf zwei weitere Faktoren zurückzuführen:

Die Größe der Privathaushalte in Deutschland sinkt. Dieser Trend wird bereits seit Ende der 1950er Jahre beobachtet. Die Einpersonenhaushalte stellen in Deutschland seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe und ihr Anteil nimmt weiterhin kontinuierlich zu. Es leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Auch die Zweipersonenhaushalte weisen Zuwächse auf. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen sinkt dagegen beständig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland soll bis 2030 von 2,04 (2009) auf zwischen 1,88 und 1,97 Personen/ Haushalt weiter fallen. Trotz sinkender Einwohnerzahlen werden somit neue Wohneinheiten benötigt. Dies führt auch dazu, dass die Wohnfläche je Person seit Jahren kontinuierlich steigt (demographisch bedingte Neubaunachfrage).

Die Wohnansprüche vieler Haushalte können nicht durch den Bestand gedeckt werden, da dieser in qualitativer Hinsicht, z.B. aufgrund Größe, Grundriss, nicht mehr zeitgemäßer Gebäudetechnik, energetischem Zustand, allgemeinem Zustand der Bausubstanz, o.ä. nicht zu den heutigen Anforderungen passt. Auch die Nachfrage nach barrierefreien oder zumindest barrierearmen Wohnungen kann im Bestand vielfach nicht befriedigt werden (qualitativ bedingte Neubaunachfrage).

Da die Gemeinde Geiselbach weiterhin Baugrundstücke anbieten möchte und die Nachfrage aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität in Geiselbach, aber auch aufgrund der nach wie vor guten Finanzierungsbedingungen (günstige Baukredite) sowie der aktuellen wohnungspolitischen Entwicklungen (geplante bundesweite Einführung von Zuschüssen in Form eines Baukindergeldes) hoch ist, ist die Entwicklung neuer Wohnbaugebiet erforderlich. Mit dem hier geplanten, kleinen Gebiet am nördlichen Ortsrand soll dem aktuell bestehenden Bedarf bedarfs- und dorfgerecht, Wohnbauflächen anzubieten, Rechnung getragen werden.

Die Planung ist daher im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

3.0 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634), zuletzt durch Art. 2 G zur Änd. des EnergiewirtschaftsG zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änd. von § 246 des BauGB vom 26.4.2022 (BGBl. 1 S. 674) geändert wurde.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4.0 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren wird im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Dieses Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sieht vor, dass die Vorgehensweise nach § 13a BauGB für einen begrenzten Zeitraum und unter bestimmten Voraussetzungen auch für Außenbereichsflächen angewandt werden kann. Im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Anwendung von Vorschriften zum vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB vorgesehen. § 13 Abs. 2 BauGB regelt, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entfallen kann. Des Weiteren ist nach § 13 Abs. 3 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist auch die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, ist dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

In der Bekanntmachung ist auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB und die damit verbundene Vorgehensweise hinzuweisen (Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Wegfall der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB sind gegeben.

Die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zu beachtende Begrenzung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf weniger als 10.000 m² ist eingehalten. Bei einer Größe der geplanten WA-Fläche von ca. 5.880 m² und der vorgesehenen Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,40 ergibt sich gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von ca. 2.352 m². Dieser Wert liegt weit unterhalb der zulässigen Obergrenze von 10.000 m².

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und das Plangebiet schließt sich an den bestehenden bebauten Ortsrand von Geiselbach an. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

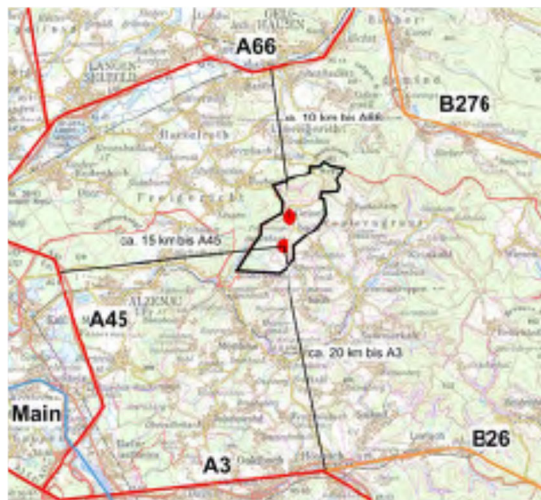
5.0 Lage

5.1 Lage am bayerischen Untermain

Die Gemeinde Geiselbach liegt im Nordwesten Bayerns, östlich von Hanau und nördlich von Aschaffenburg im Landkreis Aschaffenburg. Geiselbach ist Grenzgemeinde zu Hessen. In einer Entfernung von ca. 10 bis max. 20 km sind die Autobahnen A3, A45 und A66 sowie die Bundesstraßen B26 und B276 zu erreichen.

Naturräumlich ist die Gemeinde Geiselbach der Einheit „Vorderer Spessart“ (142) zugeordnet.

Das Gemeindegebiet umfasst ca. 1.245 ha und ist teilweise als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Teil des Naturparks „Bayerischer Spessart“ und Teil des Landschaftsschutzgebietes.



Gemeinde Geiselbach (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern 2007)

5.2 Verkehr

Straßenverkehr:

Die maßgebenden überörtlichen Straßen bilden

- die Staatsstraße 2306 von Schöllkrippen über Geiselbach zur Landesgrenze Hessen nach Gelnhausen,
- die Staatsstraße 3269 von Geiselbach zur Landesgrenze Hessen nach Horbach,
- sowie die Kreisstraße AB 12 von Geiselbach nach Krombach.

Omersbach liegt abseits der Hauptverkehrsstraßen und ist über Ortsverbindungsstraßen an die Kreisstraße angebunden

ÖPNV:

Über das Busnetz der KVG (Kahlgrund-Verkehrsgesellschaft) sind Geiselbach (Haltestelle „Magdalenbrunnen“) und Omersbach (Haltestellen „Am Weiher“, „Marienkappelle“) v. a. an Schöllkrippen angebunden. Aschaffenburg (Oberzentrum) ist mit der Linie 25 innerhalb von ca. 50 Minuten erreichbar. An Freitag und Samstagabenden gibt es mit dem Nachtschwärmer Bus (Linie 25) ein erweitertes Spätabendangebot der VAB (Verkehrsgemeinschaft am Bayerischen Untermain). Die vorgenannten Buslinien stellen auch die Verbindung zu den nächstgelegenen Bahnhaltepunkten in Niedersteinbach und Schöllkrippen her. Von dort aus bestehen Bahnverbindungen im Kahlgrund von Schöllkrippen über Kahl am Main nach Frankfurt bzw. Aschaffenburg.

5.3 Bevölkerungsstruktur

In Geiselbach leben derzeit ca. 2.200 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnung), die sich auf die insgesamt zwei Ortsteile verteilen.

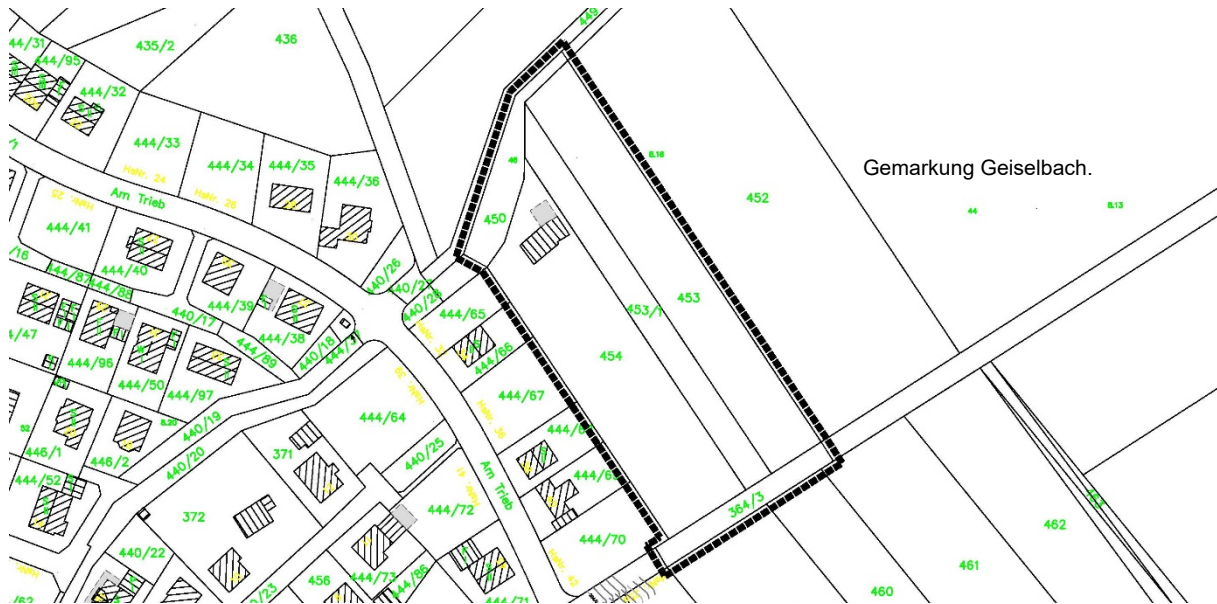
6.0 Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebiets

6.1 Lage

Die geplante Erweiterungsfläche liegt südöstlich des bestehenden Wohngebietes „Ziegelberg bis zur Waldstraße“.

6.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke FINr. 364/3, 450(teilweise), 453, 453/1 und 454 der Gemarkung Geiselbach.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelberg bis zur Waldstraße – Teil 1“ in Geiselbach umfasst insgesamt ca. 0,80 ha.

6.3 Beschaffenheit

Die Grundstücke sind unbebaut. Ein Grundstück weist eine untergeordnete Bebauung mit einer Scheune auf, die zu entfernen ist. Ein Großteil der Grundstücke stellt sich derzeit als Rasenfläche, Hecken- und Baumbestand dar.



Das Gelände des Plangebietes weist ca. 6 m Höhenunterschiede auf.

7.0 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

7.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Regionalplan der Region Bayerischer Untermain liegt Geiselbach am nordöstlichen Rand des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Aschaffenburg, südöstlich angrenzend an die Landesgrenze. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Schöllkrippen. Es gehört ebenso wie das gesamte Umfeld zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Regionalplan Bayerischer Untermain, Teilbereich Landschaft und Erholung ist der Bereich als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beachtet.

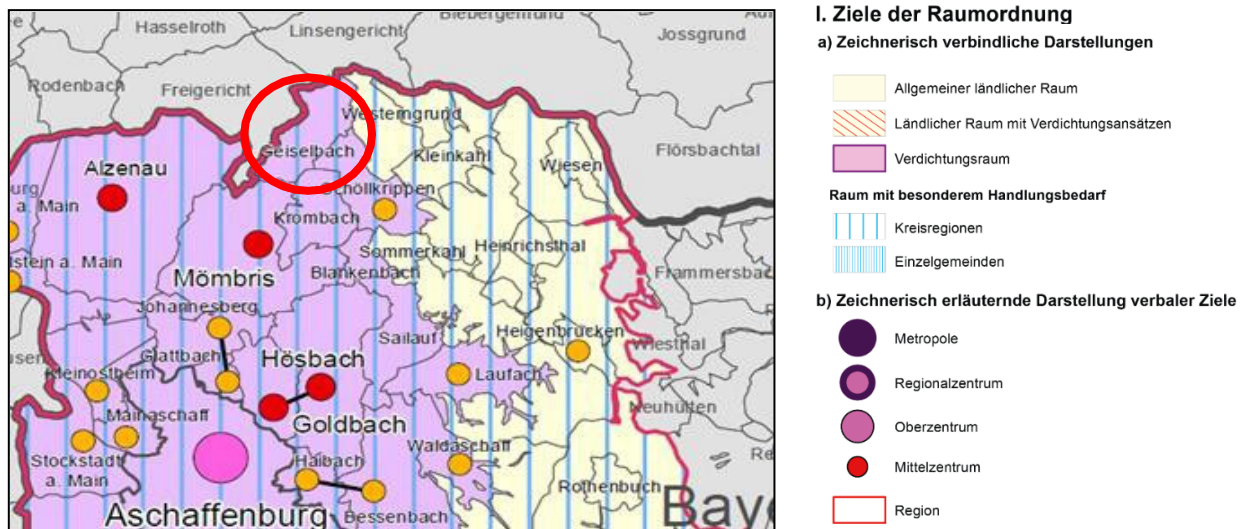


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm 2013 (geändert 2018, Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt ohne Maßstab)

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 ist u.a. aufgeführt:

- **Flächensparen (Grundsatz)**
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Begebenheiten angewendet werden.
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel)**
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- **Vermeidung von Zersiedelung (Grundsatz)**
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziel).

Zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Landesplanerischen Überprüfung hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie mit Schreiben vom 07.01.2020 besondere Anforderungen formuliert, um den Flächenverbrauch eindämmen zu können.

Wohnflächenbedarfsermittlung (aus Bayer. Landesamt für Statistik, Stand 04/2016)

Eine Bevölkerungsprognose hat, wie jede mittel- und langfristige Prognose, nur Modellcharakter. Insbesondere die weitere Bevölkerungsentwicklung ist nur schwer abzuschätzen, da viele Faktoren, wie z. B. Veränderungen am Arbeitsmarkt, günstigere Wohnbedingungen oder Bodenpreise usw. das Wanderungsverhalten beeinflussen können. Um relativ verlässliche Daten ermitteln zu können, werden größere Regionen (in diesem Fall der Landkreis) beurteilt, wobei benachbarte Gemeinden deutlich voneinander abweichende Entwicklungen aufweisen können.

Würde man die Bevölkerungsprognose für Geiselbach nach dem Prognosemodell des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie auf Basis der INKA-Datenbank verwenden, könnte als Voraussetzung für die Prognoseermittlung auf die Bevölkerungszunahme der Zeitspanne zwischen 1987 (1646 EW) und 2014 (2021 EW) aufgebaut werden. Dies wären ca. 375 neue Einwohner.

Dieser Anstieg basiert jedoch ausschließlich auf einer gleichbleibenden Bevölkerungsentwicklung.

Hinsichtlich der Bevölkerungszahlen für Geiselbach ist festzustellen, dass die Bevölkerungszahlen zwischen 2011 und 2017 zunächst von 2119 auf 2047 Einwohner gesunken ist. Seit 2017 ist wieder ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahlen auf 2085 Einwohner festzustellen.

Eine Auswertung der Wanderungsbewegungen hat ergeben, dass Zuwächse insbesondere in den Alterskohorten der 0 – 18-jährigen und 26 – 60-jährigen festzustellen sind.

	Zuzüge		Wegzüge		
Alter		prozentualer Anteil		prozentualer Anteil	Veränderung
0 - 18	110	20,45%	82	16,60%	28
19 - 25	84	15,61%	102	20,65%	-18
26 - 40	191	35,50%	146	29,55%	45
41 - 60	127	23,61%	114	23,08%	13
über 60	26	4,83%	50	10,12%	-24
	538	100,00%	494	100,00%	44

	Zu- züge	Prozentu- aler Anteil	Weg- züge	Prozentualer Anteil	Veränderung
Ausländer	137	25,46%	129	26,11%	8
Deutsche	401	74,54%	365	73,89%	36
Zu/Wegzug von/ins Ausland	61	11,34%	33	6,68%	28
Zu/Wegzug innerhalb Land- kreis und Stadt Aschaff- enburg	226	42,01%	223	45,14%	3
Zu/Wegzug von/nach Hes- sen	168	31,23%	119	24,09%	49
Sonstige	83	15,43%	119	24,09%	-36
	100,00%		100,00%		44

Nach dem Demographie-Spiegel wird für die Gemeinde Geiselbach eine sinkende Bevölkerungszahl prognostiziert. Bis 2031 soll die Zahl auf 1.900 leicht absinken.

Auf der Basis der tatsächlichen Zahlen lässt sich diese Prognose nicht bestätigen. Stark steigende Grundstückspreise in den Ballungsräumen und die Erfahrungen aus der Corona-Krise lassen das Land wieder zunehmend attraktiv werden.

Gemäß einer Befragung des Münchner ifo-Instituts und des Immobilienportals ImmoWelt will mehr als jeder achte Bewohner (12,9 Prozent) in Städten mit über einer halben Million Einwohner diese laut binnen maximal eines Jahres verlassen.

Auch eine Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft aus dem März 2021 ist zu ähnlichen Ergebnissen gekommen: Demnach ziehen bereits seit 2014 mehr Menschen aus den Innenstädten ins Umland als andersherum. Die größte Gruppe seien dabei 35- bis 50-Jährige.

Hinsichtlich der Herkunft ziehen die meisten Menschen aus dem benachbarten Hessen nach Geiselbach. Eine große Rolle spielen auch die Zuzüge aus dem Ausland (Arbeitsmigration).

Hinzu kommt, dass allen aktuellen Prognosen zufolge die Zahl der Haushalte trotz stagnierender, oder leicht rückläufiger Bevölkerungsentwicklung weiter ansteigen wird. Der Trend zur Individualisierung, zur Bildung von immer mehr und kleineren Haushalten wird weiterhin anhalten. Zusätzlich dürfte die Nachfrage nach ergänzendem Wohnraum durch die unausgewogene Altersstruktur der gesamtörtlichen Bevölkerung verstärkt werden.

Auf Grund obiger Vorbetrachtung wird der Wohnbauflächenbedarf speziell auf die Gemeinde Geiselbach abgestimmt wie folgt begründet:

- Die Gemeinde rechnet in den nächsten Jahren mit einem gleichbleibenden Zuzugsdruck, insbesondere aus dem Ballungsraum Frankfurt.
- Der kontinuierliche Anstieg des Durchschnittsalters kann zwar nicht aufgehalten werden. Er soll aber durch die Schaffung geeigneten Wohnraums für junge Familien gebremst werden, um einer Überalterung entgegenzuwirken.
- Es wird in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung nur noch von einem leichten Wachstum ausgegangen und zu Grunde gelegt, dass zumindest der jetzige Bevölkerungsstand gehalten werden soll (Bevölkerungsab- und -zunahmen sollen sich über eine Zeitdauer von 20 Jahren ausgleichen).

Zur Bestandssituation:**Unbebaute Grundstücke:**

Aktuell sind im gesamten Gemeindegebiet 120 Bauplätze nicht bebaut. Die Grundstücke befinden in Privateigentum. Es besteht trotz regelmäßiger konkreter Anfragen seitens der Gemeinde Geiselbach keine Verkaufsbereitschaft. Diese private Baulandbevorratung resultiert aus der in der Vergangenheit üblichen Verfahrensweise, neue Baugebiete im Rahmen einer Baulandumlegung neu zu ordnen, was zu einer Zuteilung der Baugrundstücke zu großen Teilen an die privaten Eigentümer der überplanten Grundstücke führte. Als Konsequenz verfolgt die Gemeinde Geiselbach nunmehr das städtebauliche Ziel, Bauland nur dann neu auszuweisen oder zu entwickeln, wenn sie selbst das Eigentum an den Flächen hat und die Baugrundstücke mit Bauverpflichtung veräußern kann oder das Baugebiet in Zusammenarbeit mit einem Investor entwickelt wird, der dann aus wirtschaftlichen Gründen ebenfalls eine rasche Bebauung realisiert.

Leerstände

Aktuell stehen acht in Geiselbach leer. Es handelt sich hierbei um bewusste Leerstände. Es besteht keine Verkaufs- oder Vermietbereitschaft der Eigentümer.

Bauplatzbewerber

Bei der Gemeinde Geiselbach haben sich aktuell 13 Interessenten an einem gemeindlichen Bauplatz registrieren lassen. Die Bewerbungen erfolgten rein aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bekannt gemacht hat. Ein offizielles Bewerbungsverfahren (Ausschreibung) hat noch nicht stattgefunden.

Baufertigstellungen:

Baufertigstellungen ³⁾ seit 2012														
Jahr	Errichtung neuer Wohn- gebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden ²⁾⁴⁾	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2012	2	2	100,0	–	–	–	–	3	–	–	1	33,3	2	66,7
2013	6	6	100,0	–	–	–	–	8	–	–	–	–	8	100,0
2014	4	3	75,0	1	25,0	–	–	7	1	14,3	2	28,6	4	57,1
2015	10	8	80,0	1	10,0	1	10,0	15	1	6,7	4	26,7	10	66,7
2016	13	12	92,3	–	–	1	7,7	17	2	11,8	5	29,4	10	58,8
2017	3	2	66,7	1	33,3	–	–	4	–	–	–	–	4	100,0
2018	2	2	100,0	–	–	–	–	2	–	–	- 1	- 50,0	3	150,0
2019	11	10	90,9	1	9,1	–	–	13	–	–	3	23,1	10	76,9

¹⁾ Einschl. Wohnheime. – ²⁾ Einschl. Wohnungen in Wohnheimen. ³⁾ Einschl. Genehmigungsverfahren. – ⁴⁾ Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Zwischen den Jahren 2012 und 2019 wurden in Geiselbach 51 Gebäude fertiggestellt. Das entspricht etwa sechs Gebäuden pro Jahr (Quelle: Statistik Kommunal 2020)

Vorgehensweise

Die Vorgehensweise der Gemeinde Geiselbach ist neben der Stärkung der Ortskerne auch die Erschließung von Neubaugebieten in entsprechenden Zeitabständen, um einer Überalterung der Bevölkerung entgegenwirken zu können.

Mit dieser Vorgehensweise hat die Gemeinde Geiselbach in der Vergangenheit gute Erfahrungen gemacht und möchte weiter hieran festhalten, auch wenn noch zahlreiche voll erschlossene Baugrundstücke unbebaut sind.

Die Gemeinde kann nur durch viel Überzeugungskraft dazu beitragen, dass voll erschlossene Grundstücke auf dem Markt angeboten werden. Dies werden nach den Erfahrungen der Vergangenheit jedoch immer nur einzelne Anwesen sein, nicht jedoch eine größere Anzahl von Baugrundstücken, da der Mehrheit der Eigentümer nur jeweils ein Grundstück gehört.

Das Plangebiet schließt direkt an den nördlichen Ortsrand von Geiselbach an. Es stellt somit keine Neuausweisung auf der „grünen“ Wiese, sondern eine Entwicklung im Sinne einer Ortsabrundung dar. Dadurch kann eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Resümee

Derzeit bewerben sich bei der Gemeinde 13 Bürger ernsthaft um einen Bauplatz. Im Baugebiet „Ziegelberg bis Waldstraße – Teil 1“ können 12 Bauplätze angeboten werden. Werbung zur Vermarktung wurde bisher keine betrieben.

Für diese Bewerberzahl kann nicht annähernd die entsprechende Anzahl an Bauplätzen im Innenbereich zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Es stellt somit eine Planung im Sinne einer Ortsabrundung dar.

Durch die kompakte Siedlungs- und Erschließungsform wird eine Zersiedelung der Landschaft bzw. eine ungegliederte oder bandartige Siedlungsstruktur vermieden. Alle Bauplätze sind in gemeindlicher Hand. Die Bauplatzvergabe wird mit einem Baugesamtvertrag verknüpft und dieses Baugesamtverbot notariell beurkundet. Damit kann sichergestellt werden, dass keine weiteren Baulücken entstehen.

Um der vermehrten Abwanderung junger Menschen aus Geiselbach entgegenwirken zu können, hält es die Gemeinde für zwingend notwendig, dass neben der kontinuierlich betriebenen Ortskernentwicklung auch ein kleines Baugebiet realisiert wird.

7.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Geiselbach aus dem Jahr 2020 stellt das Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dar. Danach wird der Bebauungsplan aus dem Landschaftsplan entwickelt.

7.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße – Teil 1“ liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Er grenzt aber unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ziegelberg bis zur Waldstraße“ in Geiselbach an.



8.0 Verkehr

8.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Ziegelbergstraße und der Staatsstraße 2306 erreichbar.

Erschlossen wird das Wohngebiet über eine mittig angeordnete Erschließungsstraße, die an ihrem westlichen Ende mit einem quer dazu angeordneten Wendehammer abschließt.

Die neue Erschließungsstraße weist eine Gesamtquerschnittsbreite von 7,5 m auf und ist somit an jeder Stelle breit genug für die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Querschnittsbreite ist auf 7,50 m ausgelegt. Das bedeutet, dass voraussichtlich aufgrund der zahlreichen zu berücksichtigenden Grundstückszufahrten im öffentlichen Straßenraum nur eine geringe Zahl öffentlicher Parkplätze realisierbar ist.

Um für Besucher zusätzlichen Parkraum anbieten zu können, wird deshalb auf den meisten Grundstücken eine Fläche für eine Doppelgarage ermöglicht. Sofern die Garagen mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, steht den Besuchern der Stauraum vor den Garagen als zusätzlicher Parkraum zur Verfügung.

8.3 Geh- und Radwege

Radwege sind nicht vorgesehen, da das Verkehrsaufkommen gering ist. Radfahrer benutzen den Straßenraum.

9.0 Ver- und Entsorgung

9.1 Trink- und Löschwasser

Wasserversorgung/ Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über das Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung sichergestellt werden.

9.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird an einen Sammler (DN 300 Stz) und das Niederschlagswasser an einen Sammler (DN 400 StB), jeweils in der Straße, angeschlossen.

Der Anschluss des Gebietes erfolgt an die bestehenden Leitungen im Bereich der Ziegelbergstraße (Schmutzwasser Schacht 218, Regenwasser Schacht 045 R).

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt

Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst auf den Baugrundstücken zurückgehalten und ggf. als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Die Abwasseranlage der Gemeinde wird im Trennsystem geführt.

Soweit anfallendes Oberflächenwasser in die Abwasseranlage eingeleitet wird, sind auf den Baugrundstücken Regenrückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen) zu schaffen.

Des Weiteren sind Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung in den privaten Grünflächen gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen direkt an den Mischwasserkanal oder die Ableitung über den Gehweg ist unzulässig.

Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser im Wohngebiet verbleibt und dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

Hinweise zu Starkregen in Bezug auf Abwasserentsorgung:

Aufgrund möglicher negativer Auswirkungen von Starkniederschlägen auf Siedlungsentwässerungssystemen und -anlagen hatte das Wasserwirtschaftsamt folgende Hinweise geben. Vom Wasserwirtschaftsamt wird die Durchführung eines Überflutungsnachweises gemäß der DIN 1986-100:2016-12 empfohlen, siehe hierzu Ziffer 14.9.2 und 14.9.3 der genannten DIN-Norm.

Ein Überflutungsnachweis gemäß der DIN 1986-100 ist durch den Grundstückseigentümer zu führen. Dieser wird gemäß der DIN erst ab einer Grundstücksgröße von 800 m² zwingend erforderlich. Die im Baugebiet liegenden Grundstücke sind deutlich kleiner geplant.

Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der den Grundstückseigentümern die Erstellung eines entsprechenden Nachweises empfiehlt.

„Als Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Grundstücksentwässerungsanlage wird die Durchführung eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 empfohlen.“

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, wie auch die im Rahmen des Sturzflutenkonzeptes durch das Ingenieurbüro Unger erstellten und mittlerweile vorliegenden Starkregengefahrenkarten zeigen.

Die Gebäude sind bis mind. 25 cm über der Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9.3 Sonstige Versorgungsleitungen

Elektroversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG gesichert

Sonstiges

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle sonstigen Versorgungsleitungen unterirdisch anordnen zu können.

10.0 Bestandsbeschreibung und landschaftsplanerische Bestandsbewertung

Das Büro Martin Beil, Würzburg, wurde von der Gemeinde Geiselbach beauftragt, im Rahmen einer naturschutzfachlichen Prüfung die Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf die benachbarten Gebiete zu untersuchen.

Der vollständige Naturschutzfachliche Beitrag sowie der Plan „Ausgleichsflächen / Renaturierung Schnepfenbach“ und „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ liegen diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

Wesentliche Bestandteile der grünplanerischen Konzeption bilden

- die Einbindung des Plangebiets in die Landschaft
 - durch Neugestaltung des Ortsrandes im Nordosten durch Erhaltungsgebote von Obstbäumen und wahlweise Neupflanzung von Hecken und/oder Obstbäumen auf einem 5 m breiten, von baulichen Anlagen frei- zuhaltenden privaten Grundstücksstreifen und
 - Erhaltungs- und Pflanzgebote auf öffentlicher Grünfläche im Norden;
- Festsetzungen zur inneren Durchgrünung der Baugrundstücke
 - auf den Grundstücken nordöstlich der Erschließungsstraße zusätzlich zur Randeingrünung 1 hochstämmiger Baum 2. / 3. Wuchsordnung (auch Obstbäume) je dargestelltem Baugrundstück,
 - 2 hochstämmige Bäume 2. / 3. Wuchsordnung (auch Obstbäume) auf den Grundstücken südwestlich der Erschließungsstraße je dargestelltem Baugrundstück;
- Sonstige naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie
 - Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge auf privaten Grundstücken,
 - Rückhaltung von Oberflächenwasser durch Festsetzung von Retentionszisternen (o. Gleichwertiges) und Festlegung einer maximal zulässigen Ableitung von Oberflächenwasser in die öffentliche Oberflächenwasserkanalisation,
 - Ableitung und Rückhaltung von oberflächlichem Hangwasser
 - Höhenbeschränkung von Auffüllungen und Abgrabungen,
 - Höhenbeschränkung von Gebäuden.
- Der Ausgleich von durch das Baugebiet beanspruchten besonders geschützten Biotopflächen (§ 30 BNatSchG / Art. 23 BayBNatSchG) durch die Optimierung bestehenden Grünlands auf Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 460 (Gmkg. Geiselbach).

Sie dienen dem Schutz bzw. der (teilweisen) Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft (Klimaschutz), Tier- und Pflanzenarten sowie des Orts- und Landschaftsbilds.

Empfehlungen zum allgemeinen Artenschutz:

Es werden naturnähere Gartenanlagen empfohlen, u.a. mit Wiesenflächen oder Saumstreifen aus heimischen Arten, heimischen Laubgehölzen und besonderen Strukturen für Insekten, Reptilien und Amphibien (Totholz, Lesesteinstrukturen, ...) Es werden Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse – auch in Gebäude eingebaut – empfohlen.

Auf pflegeintensive Vielschnitttrassen, Nadelholzhecken oder klima- und bodenschädliche „Schottergärten“ sollte dagegen verzichtet werden.

11.0 Planung

Wie bereits unter Kapitel 1 der Begründung erwähnt, sollen mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung und Erschließung eines Wohngebietes am nordöstlichen Rand der Gemeinde Geiselbach im Anschluss an das Baugebiet „Ziegelberg bis zur Waldstraße“ geschaffen werden.

Die Planung trägt dem Bedarf an Wohnbauland Rechnung. Die Gemeinde Geiselbach hat das Innenentwicklungspotential untersucht. Danach sind die in der Gemeinde Geiselbach vorhandenen Baulücken entweder nicht verfügbar oder entsprechen hinsichtlich Lage, Größe oder Zuschnitt nicht der Nachfrage.

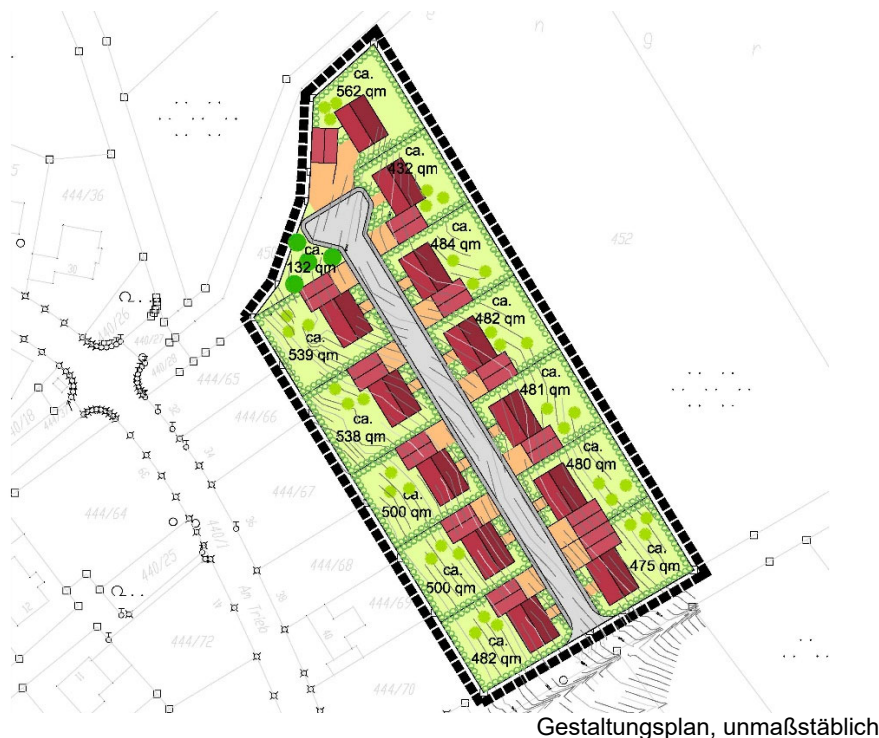
Die Entscheidung für die Ausweisung eines Baugebietes in diesem Bereich der Gemeinde ist zudem bereits durch übergeordnete Planungen (vgl. Kap. 7 Übergeordnete Planungen) erfolgt.

Entsprechend dem Charakter der angrenzenden Siedlungsbereiche ist die städtebauliche Zielvorstellung, diese Siedlungsstrukturen innerhalb des Plangebietes weitgehend fortzuführen. Die geplante Wohnbebauung ist somit vornehmlich durch Einzelhäuser geprägt, wobei auch einzelne Doppelhäuser denkbar sind.

Es sind ca. 12 Baugrundstücke geplant. Die im Planentwurf vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen zwischen 430 m² und 560 m²; die durchschnittliche Baugrundstücksgröße beträgt dabei ca. 550 m².

Insgesamt sollen ca. 18 Wohneinheiten entstehen.

Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird dabei gefolgt. Die planungsbedingten Eingriffe in Natur- und Landschaft werden geringgehalten. Gehölzbestände sind durch die Planung nicht betroffen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes, auf die nachfolgend eingegangen wird, gewährleistet.



12.0 Inhalt des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan "Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße – Teil 1" wird der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und erschwinglichem Wohnraum in der Gemeinde Geiselbach Rechnung getragen. Das Bebauungsplangebiet wird für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser konzipiert. Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung eines überschaubaren Wohnquartiers vor. Das gewählte Konzept ermöglicht durch eine Erschließung mit reduzierten Straßenquerschnitten die Schaffung einer größtmöglichen Wohnruhe. Es begünstigt das Fernhalten von Fremdverkehr und ist ausschließlich auf die Anlieger ausgerichtet. Um dennoch eine verträgliche Nutzungsvielfalt zuzulassen, werden die Nutzungen zugelassen, die nur einen geringen Fremdverkehr anziehen.

12.1 Art der baulichen Nutzung:

In Anpassung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und in Orientierung an die vorhandenen baulichen Nutzungen wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Hinblick auf § 13b BauGB, wonach nur Festsetzungen in Betracht kommen, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Hier ist somit im Einzelfall zu entscheiden, ob das vorgesehene Vorhaben zulässig ist und dem zukünftigen Gebietscharakter entspricht bzw. nicht stört.

Außerdem werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Durch diesen Ausschluss sollen die überplanten Flächen in erster Linie einer Wohnnutzung zugeführt werden und auf großflächige sonstige Nutzungen, wie etwa Gartenbaubetriebe, verzichtet werden; zudem sollen die mit derartigen Nutzungen verbundenen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung vermieden werden, was insbesondere bei der Errichtung von Tankstellen in Verbindung mit dem auch während der Nachtzeit auftretenden Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten wäre.

12.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Planungsziel ist die angemessene Einbindung der angestrebten Nachverdichtung in den Bestand.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Wand- und der Firsthöhe bestimmt. Diese Kenngrößen in Verbindung mit der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen reichen aus, um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

Grundflächenzahl:

Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die für WA zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl von 0,80 ermöglicht die Realisierung einer zweigeschossigen Bebauung.

Höhe der baulichen Anlagen:

Auf eine Begrenzung der Vollgeschosszahl wird hier verzichtet. Vielmehr kommt den Begrenzungen der First- und Traufwandhöhen besondere Bedeutung zu.

Wandhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe auf 6,00 m (WH 1) bzw. 7,00 m (WH 2) sollen zwei Vollgeschosse zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Wandhöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Firsthöhe

Um zu vermeiden, dass bei den großzügig bemessenen Baufeldern überhohe Dächer entwickelt werden können, wird die Firsthöhe auf maximal 9,50 m (FH 1) bzw. 10,50 m (FH 2) festgesetzt.

Des weiteren wird die Wandhöhe bei Pultdächern dahingehend eingeschränkt, dass nur versetzte Pultdächer zulässig sind oder dass das Pultdach mindestens ein Drittel der Wohnhauslänge vor der Außenwand enden muss.

12.3 Bauweise

Bauweise und Hausformen:

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft herstellen und um eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung sicherzustellen, die sich an der Bebauungsstruktur der benachbarten Wohngebiete orientiert, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Um zu vermeiden, dass auf benachbarten Grundstücken, die durch Einzel- oder Doppelhäuser bebaubar sind, nicht neben einem freistehenden Einzelhaus eine Doppelhaushälfte auf der seitlichen Grundstücksgrenze entstehen kann, wird festgesetzt, dass, wenn der Erstbauende auf die seitliche Grundstücksgrenze baut, der Zweitbauende anbauen muss. Hält der Erstbauende seitlichen Grenzabstand ein, gilt dies auch für den Zweitbauenden.

Die dargestellten geplanten Grundstücksgrenzen dienen der Orientierung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und sind dabei grundstücksübergreifend als durchgehendes Band (Baufenster) festgesetzt, um im Hinblick auf die noch anstehende Grundstücksaufteilung einerseits und die Standortwahl der einzelnen Gebäude andererseits eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

12.4 Hinweise zum Denkmalschutz

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Gemeinde Geiselbach oder beim Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

12.5 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten aber z.B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist der Fachbereich Bauen und Umwelt des Kreises sofort zu verständigen.

Kampfmittel sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Fachbereich Ordnung bzw. der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

12.6 Immissionsschutz

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Immissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (Festmistdüngung, Pflanzenschutzspritzungen, Silagebereitung sowie sonstige emittierende Maßnahmen, insbesondere bei Erntearbeiten) zu rechnen. Diese genießen Bestandsschutz und sind hinzunehmen.

Bis in ca. 80 m Entfernung zur südöstlichen Gebietsecke sind Ton-Abbauf Flächen (Flächennutzungsplan) vorgesehen. Der betreffende Gewinnungsbetrieb (z.Z. A. Zeller GmbH) kann vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Wohnbauflächen führen.

13.0 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dach- und Fassadengestaltung.

13.1 Dächer- und Dachaufbauten

Dächer:

Um ein harmonisches Farbspektrum in der Dachlandschaft sicherstellen zu können, werden für die Hauptdächer nur matte einfarbige Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit (in gedecktem Farbton) zugelassen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, um Beeinträchtigungen der Nachbarn durch Spiegelungen vermeiden zu können.

Weitere Vorgaben zur Dachgestaltung soll verzichtet werden, um dem Bauwilligen Gestaltungsspielraum zu geben und moderne Bauformen zu ermöglichen. Daher wird auch auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung verzichtet. Zur Nutzung von Solaranlagen sollte aber eine Ausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen in südliche Richtung angestrebt werden.

Dachaufbauten:

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird geregelt, dass der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal ein Drittel, insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite betragen darf.

Gauben:

Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 Nr.3 BayBO - untergeordnete Dachgauben).

Aus gestalterischen Gründen sind Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° und je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig.

Zwerchhäuser und quergestellte Giebel:

Die gleiche Drittelregelung wie bei den Gauben wird auch auf die Begrenzung der Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln übertragen.

Abstände:

Bauliche Anlagen dürfen nach Art. 8 BayBO das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Hierzu gehört u.a., dass Dachaufbauten Abstände zum First und zum Ortgang einzuhalten haben, damit die Dachfläche als solche ablesbar bleibt und nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirkt.

Dementsprechend werden zur Seite und zum First Mindestabstände festgelegt.

13.2 Einfriedungen

Zur Gewährleistung eines gefälligen Orts- bzw. Straßenbildes sind straßenseitige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

14.0 Verfahrensschritte

14.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat in Geiselbach hat am 16.09.2021 ein Verfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs.1 BauGB mit der Bezeichnung „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße – Teil 1“ in Geiselbach und Festsetzung einer wohnbaulichen Nutzung (WA) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB einzuleiten bzw. durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt Nr. 10 vom 07.10.2021 bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat in seiner Sitzung vom 15.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße, Teil 1“ in der Fassung vom 11.11.2021 gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

14.2 Öffentliche Auslegung:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 17.01.2022 bis einschließlich 18.02.2022 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 07.01.2022 im gemeindlichen Amts- und Mitteilungsblatt Ausgabe Nr. 01 vom 07.01.2022 hingewiesen.

In dem Zeitraum vom 17.01.2022 bis 18.02.2022 wird auf der Internetseite der Gemeinde Geiselbach auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hingewiesen, der Bebauungsplan mit den Unterlagen kann im Internet eingesehen werden.

14.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Schreiben der Gemeinde Geiselbach vom 10.01.2022 um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum 18.02.2022 gebeten.

- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbaumeisterin
- Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreistiefbauverwaltung
- Landratsamt Aschaffenburg, Brand- und Katastrophenschutz
- Wasserwirtschaftsamt
- Staatliches Bauamt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Forsten
- Bayernwerk
- Amt für ländliche Entwicklung
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bauleitplanung
- Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe

- Deutsche Telekom Fernmeldebaubezirk Aschaffenburg
- Energieversorgung Main-Spessart GmbH
- Verein Naturpark Spessart
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg
- Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
- Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Unterfranken
- Markt Schöllkrippen
- Markt Mömbris
- Gemeinde Freigericht
- Gemeinde Westerngrund
- Gemeinde Krombach

14.4 Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Regierung v. Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde vom 15.02.2022

Die Regierung von Unterfranken als höhere Planungsbehörde sieht die Bemühungen der Gemeinde, Leerstände zu reaktivieren, in der Begründung **nicht hinreichend dargelegt**. Grundsätzlich könnte der von der Gemeinde dargelegte Bedarf von 12 Bauplätzen durch Aktivierung der ungenutzten Baugrundstücke befriedigt werden. Der Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen ist nicht hinreichend begründet. Eine Konformität der Planung mit den oben genannten Festlegungen des LEP sowie des RP1 kann daher nicht bestätigt werden. Die Planung entspricht nur dann den oben genannten Erfordernissen der Raumordnung, wenn der Bedarfsnachweis auf hinreichende Weise um die kommunalen Strategien zur Baulandaktivierung ergänzt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Gemeinde Geiselbach ist die Leerstandsproblematik wohl bekannt. Die Gemeinde Geiselbach hat deshalb auch bereits im Jahr 2007 als erste Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg eine sog. „Bauplatzbörse“ eingerichtet. Seit 2017 wird mit „Hausnummer-Frei“ ergänzend zur gemeindlichen Bauplatzbörse darüber hinaus noch eine gemeinsame Bauplatzbörse mit der kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart betrieben.

Die Eigentümeransprache findet im Abstand von zwei bis drei Jahren statt, zuletzt im September 2021. Die Abfrage findet anhand eines einheitlichen Fragebogens, den die kommunale Allianz Kahlgrund- Spessart erarbeitet hat, statt. Abgefragt wird nicht nur die Verkaufsbereitschaft, sondern z.B. auch, weshalb das Grundstück nicht verkauft werden soll.

Insgesamt wurden 93 Grundstückseigentümer angeschrieben. 24 Personen haben geantwortet. Kein Grundstückseigentümer hat seine Verkaufsbereitschaft erklärt. 3 möchten das Grundstück innerhalb der nächsten 10 Jahre bebauen. Die ganz überwiegende Anzahl hat angegeben, dass Grundstück für Nachkommen bevorraten zu wollen. Der Fragebogen und die Auswertung der Umfrage sind beigelegt.

Was den Gebäudeleerstand angeht, hat die Gemeinde Geiselbach in der Begründung bereits dargelegt, dass es sich bei den Leerständen an bestehenden Gebäuden um bewusste und gewollte Leerstände der Eigentümer handelt. Zum Teil werden die Anwesen noch untergeordnet genutzt, z.B. als Lagerflächen. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. In den einschlägigen Immobilienbörsen im Internet wird in Geiselbach derzeit kein bestehendes Gebäude zum Verkauf angeboten.

Zum Stand 30.08.2022 liegen 30 Bewerbungen für die Bauplätze vor. Mit 12 Baugrundstücken, die entstehen sollen, kann diese Nachfrage nicht einmal annähernd bedient werden. Dabei ist auch noch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde den Verkauf

der Flächen noch nicht offiziell bekannt gemacht hat. Die Bewerbungen sind ausschließlich auf die Bekanntmachung der Bebauungsplanaufstellung zurückzuführen.

Im vorliegenden Fall werden die gesamten Flächen im Vorfeld durch die Gemeinde erworben. Eine Veräußerung an Bauwillige wird dann mit einem Baugebot versehen. Somit wird sichergestellt, dass diese Bauflächen auch zeitnah bebaut werden.

Beschluss:

Die Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 2.0 wird nach dem 2. Absatz wie folgt ergänzt:

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es in Geiselbach rd. 120 leerstehende Baugrundstücke, die allesamt in Privateigentum stehen. Dem Wohnungsmarkt stehen diese Grundstücke nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Geiselbach hat deshalb auch bereits im Jahr 2007 als erste Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg eine sog. „Bauplatzbörse“ eingerichtet. Seit 2017 wird mit „Hausnummer-Frei“ ergänzend zur gemeindlichen Bauplatzbörse darüber hinaus noch eine gemeinsame Bauplatzbörse mit der kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart betrieben.

Die Eigentümeransprache findet im Abstand von zwei bis drei Jahren statt, zuletzt im September 2021. Die Abfrage findet anhand eines einheitlichen Fragebogens, den die kommunale Allianz Kahlgrund-Spessart erarbeitet hat, statt. Abgefragt wird nicht nur die Verkaufsbereitschaft, sondern z.B. auch, weshalb das Grundstück nicht verkauft werden soll.

Insgesamt wurden 93 Grundstückseigentümer angeschrieben. 24 Personen haben geantwortet. Kein Grundstückseigentümer hat seine Verkaufsbereitschaft erklärt. 3 möchten das Grundstück innerhalb der nächsten 10 Jahre bebauen. Die ganz überwiegende Anzahl hat angegeben, dass Grundstück für Nachkommen bevorraten zu wollen. Der Fragebogen und die Auswertung der Umfrage sind beigelegt.

Was den Gebäudeleerstand angeht, hat die Gemeinde Geiselbach in der Begründung bereits dargelegt, dass es sich bei den Leerständen an bestehenden Gebäuden um bewusste Leerstände und gewollte Leerstände der Eigentümer handelt. Zum Teil werden die Anwesen noch untergeordnet genutzt, z.B. als Lageflächen. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. In den einschlägigen Immobilienbörsen im Internet wird in Geiselbach derzeit kein bestehendes Gebäude zum Verkauf angeboten.

Zum Stand 30.08.2022 liegen 30 Bewerbungen für die Bauplätze vor. Mit 12 Baugrundstücken, die entstehen sollen, kann diese Nachfrage nicht einmal annähernd bedient werden. Dabei ist auch noch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde den Verkauf der Flächen noch nicht offiziell bekannt gemacht hat. Die Bewerbungen sind ausschließlich auf die Bekanntmachung der Bebauungsplanaufstellung zurückzuführen.

Im vorliegenden Fall werden die gesamten Flächen im Vorfeld durch die Gemeinde erworben. Eine Veräußerung an Bauwillige wird dann mit einem Baugebot versehen. Somit wird sichergestellt, dass diese Bauflächen auch zeitnah bebaut werden.

Abstimmung: 10:0

Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayer. Untermain vom 16.02.2022

Die Stellungnahme ist inhaltsgleich mit der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken Deckungsgleich.

Beschluss:

Die Einwendungen sind inhaltsgleich mit denen der Regierung von Unterfranken.

Zur Abwägung wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Unterfranken – Höhere Planungsbehörde verwiesen.

Abstimmung: 10:0

Landratsamt Aschaffenburg -Bauleitplanung

vom 07.02.2022

Von der Kreisbaumeisterin werden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen:

Erforderlichkeit der Planaufstellung:

In der Gemeinde Geiselbach sind mehr als 120 Bauplätze erschlossen, die dem freien Markt aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde reagiert mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauplätzen, die anders als bisher umgelegt und von der Gemeinde veräußert werden sollen, auf dieses „Dilemma“. Aufgrund der Maßgabe der Bundesregierung, weniger Flächen zu versiegeln und bereits erschlossenes, brachliegendes Bauland zu nutzen, mutet die Begründung zur Erforderlichkeit der Planung (bei sinkenden Einwohnerzahlen!) aber sehr konstruiert an. Fachliche Gründe, außer dem Kommunalen Wunsch nach Wachstum, sind nicht erkennbar und nicht benannt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Einwohnerentwicklung: ein Blick in die Begründung und in die statistischen Daten hätte genügt um festzustellen, dass diese Aussage so nicht richtig ist. Zwischen 2011 und 2017 ist die Einwohnerzahl tatsächlich zurückgegangen. Seit 2017 ist aber wieder ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahlen festzustellen. Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan hervorgeht, sind die größten Steigerungsraten in der Alterskohorte der 26 – 40-jährigen festzustellen, also dem Personenkreis, bei dem der Wunsch nach Schaffung von Wohneigentum am stärksten ausgeprägt ist.

Hinsichtlich der Ausführung, dass vorrangig vorhandenes Bauland genutzt werden soll, wird auch die Ausführungen zu Ziffer 1.1 verwiesen. Die Gemeinde möchte solches Bauland nutzen, was aber nur dann möglich ist, wenn auch eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gegeben ist.

Dass die Planung zur Befriedigung der Nachfrage erforderlich ist, ergibt sich schon aus den vorliegenden Bauplatzanfragen.

Die Ausführungen, dass keine fachlichen Gründe für die Planung vorliegen würden, sind nicht korrekt. Die Gemeinden haben nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde setzt, liegt allerdings in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Sie ist vom Gesetzgeber grundsätzlich ermächtigt, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entsprechende „Städtebaupolitik“ zu betreiben. Dazu zählt selbstverständlich auch, dass die Gemeinde durch die Neuausweisung eines Baugebietes einen Bevölkerungszuwachs generieren will, um der demographischen Entwicklung entgegen zu wirken.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht Rechnung getragen. Die Planung ist erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gemäß Ziffer 1.1 ergänzt.

Abstimmung: 10:0

Verfahren nach 13b BauGB:

Das gewählte Verfahren setzt voraus, dass alle geplanten Bauflächen an bereits erschlossene und im Zusammenhang bebaute Flächen anschließen müssen. Nach Auffassung von der Kreisbaumeisterin ist dies nur zum Teil gegeben. Auch sei mit der Ausweisung des Geltungsbereichs – Teil 1 – eine zukünftige nochmalige Ausdehnung mit einem Baugebiet – Teil 2 – impliziert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Ausführungen zur Anwendbarkeit des § 13 b wird zunächst auf das beiliegende Schreiben vom 24.02.2022 verwiesen.

Mittlerweile liegt ein weiteres Urteil des VGH Mannheim vom 11.05.2022, Nr. 3 S 3180/19 (siehe Anlage) zur Anwendbarkeit des § 13 b BauGB vor. Der dem Streit zugrundeliegende Bebauungsplan liegt der Verwaltung ebenfalls vor. Der Plan ist mit den Verhältnissen der Erweiterungsfläche Ziegelberg bis zur Waldstraße praktisch identisch (Angrenzen an bestehende Baufläche auf einer Seite). Im Urteil wird die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB ausdrücklich bestätigt.

Selbstverständlich besteht zu einem späteren Zeitpunkt auch die Möglichkeit, weitere Erweiterungsflächen des Gebietes Ziegelberg zu überplanen. Schließlich sind diese Flächen als potentielle Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Frage stellt sich allerdings aktuell nicht, da der Gemeinderat davon ausgeht, dass mit der Überplanung des Teilgebietes 1 dem aktuellen konkreten Bedarf Rechnung getragen werden kann.

Beschluss:

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt. Die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB ist gegeben.

Abstimmung: 10:0

Bauliche Anlagen und Festsetzungen zur Wandhöhe und Dachform:

Die Festsetzung der Wandhöhen und Dachformen lassen jegliche architektonischen Formen bei den Einzel- und Doppelhäusern zu. Allein die Zulässigkeit von allen Dachneigungen wird zu einem Sammelsurium, aber nicht zu einem einheitlich konzipierten Quartier führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Architektur wie auch im Allgemeinen in der Gesellschaft verändern sich Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt auch nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne.

Auch die wirtschaftliche und ökologische Entwicklung zum verstärkt energiebewussten, kosten- und flächensparenden Bauen beeinflusst die Umsetzung von Bebauungsplänen. Es ist Aufgabe der Gemeinden, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen.

Die Festsetzungen der Dachformen und -neigungen wurden entsprechen den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet getroffen. Dabei wurden unter Berücksichtigung des Bestandes der benachbarten Gebiete und der geplanten zukünftigen Baumöglichkeiten eine möglichst große Vielfalt festgesetzt. Damit ist ein möglichst breites Spektrum an zulässigen Dachformen vorgesehen, die sich an den Aspekten eines modernen Städtebaus orientieren. Damit können moderne und klassische Gebäudetypen miteinander korrespondieren und insgesamt zu einem lebendigen Quartier beitragen.

Mit diesen Festsetzungen soll den Grundstückseigentümern und Bauwerbern eine größere Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden.

Durch eine entsprechende Feststellung in der Legende wird klargestellt, dass es sich bei den Schemaschnitten um eine beispielhafte Darstellung handelt.

Beschluss:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Abstimmung: 10:0

Erschließung mit Wendehammer:

Die Erschließung des Baugebiets mit dem Wendehammer ist planerisch nicht pausibel. Ein Wendehammer sollte nicht an einer Grünfläche enden, sondern immer mit einer Hausgruppe abschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Wendehammer endet nicht an einer Grünfläche, sondern an einer bebaubaren Fläche. Lediglich im Nordwesten grenzt eine Grünfläche an. Diese Grünstruktur soll auch gemäß der Stellungnahme der UNB erhalten bleiben.

Beschluss:

Die Anregung wird nicht gefolgt.

Abstimmung: 10:0

Festsetzungen zur Freiflächen- und Gartengestaltung:

Da die Hinweise zur ökologischen Gartengestaltung und Vermeidung der Flächenversiegelung lediglich freundliche Hinweise der Gemeinde an die Bauherrenschaft sind, wird empfohlen die ökologischen Zielsetzungen direkt im Planteil A als konkrete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen sind korrekt. Es handelt sich um Hinweise und es sollen auch weiterhin lediglich Hinweise bleiben.

Beschluss:

Die Anregung wird nicht gefolgt. Es verbleibt bei der Festsetzung als Hinweis.

Abstimmung: 10:0

Landratsamt Aschaffenburg -Immissionsschutz

Keine Bedenken

vom 04.02.2022

Landratsamt Aschaffenburg -Untere Naturschutzbehörde vom 10.02.2022

Die Gemeinde Geiselbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße – Teil 1“. Es handelt sich um ein Bebauungsverfahren nach § 13 b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,84 ha mit den Grundstücken Flur-Nr. 453, 453/1, 454, Teilflächen 364/3 und 450 in der Gemarkung Geiselbach. Er liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Flächen werden überwiegend als Grünland genutzt. Nordöstlich befindet sich eine Streuobstreihe mit Apfel- und Zwetschgenbäumen. Mittig befindet sich eine größere Gehölzgruppe, nördlich entlang des Grabens Nadelbäume, 2 sehr schöne Walnussbäume und südlich werden die Heckenbereiche beseitigt.

Die Holzstapel sind weitgehend beseitigt worden. Im westlichen Bereich befindet sich ein ungemähter Bereich des Arten- und strukturreichen Dauergrünland, der einen geschützten Biotoptyp nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG darstellt.

Aus Sicht des Naturschutzes werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

1.) Gesetzlich geschützte Biotope

Der kartierte Grünlandbestand von ca. 400 m² ist entsprechend des § 30 Schlüssel des LfU als arten- und strukturreiches Dauergrünland ausgewiesen. Diese Bestände (Biotope) sind nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG und § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Die genaue Kartierung mit den Pflanzenarten und Zeit/Datum ist zu ergänzen.

Grundsätzlich ist jede Handlung verboten, die ein gesetzlich geschütztes Biotop zerstört (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Dieser Verbotstatbestand tritt mit der Planung (Überbauung) ein.

Hierzu fehlt auch eine Alternativenprüfung.

1.1 Ausnahme von Biotopschutz

Die Gemeinde Geiselbach kann eine Ausnahme vom Biotopschutz beantragen, „wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können“. Dies ist gemäß den vorgelegten Unterlagen auf den Flur-Nrn. 925 und 926 (Gemarkung Geiselbach) vorgesehen. Eine Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG kann von der Gemeinde bei der unteren Naturschutzbehörde vor Aufstellung des B-Plans gesondert beantragt werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

Nach den derzeit vorgelegten Unterlagen kann die Zulassung einer Ausnahme derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Zur Beurteilung, ob eine Ausnahme zugelassen werden kann, müssen die Antragsunterlagen einen genauen Maßnahmenplan beinhalten zu:

- Feststellung Ist-Zustand der A + E-Fläche (Erfassung Wiesentyp und genaue Lage)
 - Zeitliche Abfolge (wann ist der Beginn der Maßnahme, ggfs. im Vorgriff ...)
 - Reihensaat / Saatgut im Plan darstellen
 - Schröpfungsschnitt nach Aussaat
 - Mähen / Pflege durch wen? genaue Angabe von zuverlässiger Person
 - Monitoring alle 2 Jahre (schriftliche Dokumentation + Fotos als Belege)
 - Zielzustand ca. 10 Jahre, daher Ausgleich mind. 1 : 1,5
 - Wie und wer kann die Fläche überprüfen in dem Wiesenbereich / ggfs. Abpflocken
- Es wird empfohlen ein qualifiziertes Büro (Biologe, Landschaftsplaner) für die Maßnahmen und deren Umsetzung zu benennen.

2.) Artenschutz (§ 44, 45 BNatSchG)

Der Artenschutz ist als Worst-Case-Betrachtung umgesetzt worden. Eine genaue Einschätzung und Größe der Ausgleichsfläche fehlt. Evtl. ist ein Umsetzen oder Nachziehen von den Pflanzen erforderlich. Bevor der Lebensraum innerhalb der B-Plan-Fläche

verloren geht, ist das Gelingen der CEF-Maßnahmen sicherzustellen (Monitoring durch qualifiziertes Büro).

In Anbetracht der Tatsache, dass das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nicht nachgewiesen wurde, wäre eine aussagekräftige Kartierung im Sommer bzgl. des Vorkommens des Großen Wiesenknopfes, des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings und der dazugehörigen Ameisen sinnvoll, um frühzeitig geeignete CEF-Maßnahmen darzulegen und umzusetzen zu können.

Ergänzende Stellungnahme Landratsamt Naturschutz vom 07.09.2022

Sehr geehrter Herr Beil, sehr geehrter Herr Jung,
in Absprache mit Frau Globke-Lorenz möchte ich Ihnen hiermit Rückmeldung geben. Mit dem vorgeschlagenen Vorgehen besteht grundsätzlich Einverständnis. Jedoch sind aus unserer Sicht noch 2 Ergänzungen/Anpassungen notwendig.

1. Um zu vermeiden, dass die Blütenköpfe im Eingriffsbereich als Eiablageplatz fungieren ist eine Mahd direkt vor der Flugzeit notwendig. Das genannte Zeitfenster ist hier unserer Ansicht nach zu lang/zu spät beginnend.
Besser: „Es muss vermieden werden, dass im Eingriffsjahr die Blütenköpfe als Eiablageplatz und somit als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Dies ist durch eine „Vergrämmungsmahd“ der Eingriffsbereiche inkl. eines Puffers von ca. 10 m zu erreichen. Hierbei sind die betroffenen Flächen in der Vegetationsperiode vor dem geplanten Baubeginn einmal Ende Juni und ein zweites Mal Ende Juli zu mähen. Hierdurch wird eine Eiablage in den Eingriffsbereichen verhindert, sowie durch den Puffer ein Eintragen von Raupen durch die Wirtsameisen in den eigentlichen Eingriffsbereich. Um ausreichende Eiablagemöglichkeiten sicherzustellen, darf auf den verbleibenden Habitatflächen keine Mahd im o.g. Zeitraum erfolgen.“
2. Bei den Auflagen zur Ausgestaltung der Ausgleichsfläche ist ein für den Wiesenknopf- Ameisenbläuling freundliches Mahd Regime zu ergänzen (1. Mahd mit Abtrag des Mähguts von Anfang bis Mitte Juni, Bewirtschaftungsruhe bis mindestens 1.9, Erhalt von Altgrasstreifen auf 5- 20%).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausgleichsfläche war ursprünglich unterhalb des Gewerbegebietes „Am Omersbacher Weg auf dem Grundstück Fl. Nr. 926 der Gemarkung Geiselbach vorgesehen. Auf Basis der Einwendungen der UNB wurde als alternative Ausgleichsfläche das Grundstück Fl. Nr. 460 der Gemarkung Geiselbach vorgeschlagen.

Als Ergebnis einer Ortseinsicht am 22.04.2022 mit Herrn Horlemann und Frau Lutz von der UNB wurde für den naturschutzrechtlichen Ausgleich die in gemeindlichem Eigentum befindliche Fläche Fl.Nr. 460 (Extensivierung, ggf. Verpflanzung von Exemplaren des Großen Wiesenknopfs aus dem Baugebiet, Teilvernässung in Mulde, Streifenansaat artenreichen gebietseigenen Saatguts oder Mahdgutübertragung aus geeignetem Grünland). Die Ausgleichsfläche nimmt ca. 600 m² ein, etwa das 1,5fache der Eingriffsfläche in die nach §30 BNatSchG geschützte Fläche.

Es hat eine Begehung zur Erfassung von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen im Bereich der in Frage kommenden Teilfläche mit Beständen des Großen Wiesenknopfs im Baugebiet stattgefunden, die das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ergeben hat.

Damit werden Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung / Verletzung erforderlich.

Es wird hier eine Mahd vor Baubeginn (Baufeldräumung) im Eingriffsbereich vorgeschlagen, mit der die Blüte des Großen Wiesenknopfs als Fortpflanzungs- und Ruhestätte unterbunden wird (Zeitpunkt: ab Mitte Juni bis Ende August).

Eine Maßnahme zur Vermeidung der Schädigung ist hier m.E. entbehrlich, da östlich

oberhalb (großflächig) sowie im südlichen Wegseitengraben weitere Vorkommen des Großen Wiesenknopfs mit aktuell festgestellter Aktivität des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings bestehen.

Damit wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin als erfüllt angesehen. (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Zur Stärkung der Vorkommen (nicht zur Vermeidung der Schädigung, also keine CEF-Maßnahme) sollen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Beseitigungstruktur- und artenreichen Grünlands zudem Exemplare des Großen Wiesenknopfs (in Soden) in die Ausgleichsfläche eingepflanzt werden und mit geeigneten Maßnahmen am dortigen Wegseitengraben (Aufweitung) und in der Grabenmulde (Aufweitung, Eintiefung, Förderung frischer Standorte durch zeitweisen Einstau mit Wall) entsprechende Wuchsorte entwickelt werden.

Die Ausgleichsmaßnahme soll gleichzeitig dem Rückhalt von Oberflächenwasser dienen. Das hangseitig oberhalb des Baugebiets anfallende Oberflächenwasser soll in den südlichen Wegseitengraben bzw. in die optimierte Grabenmulde geleitet werden und verzögert abfließen.

Bei der Gestaltung der Rückhaltemulde(n) ist die Optimierung als Ausgleichsfläche vorrangig und nicht die Optimierung des Wasserrückhalts.

Noch ein Hinweis:

Bei einer Begehung der Wiesenflächen am Schneppenbach(graben) im Bereich der geplanten Renaturierung am 03.08. wurden keine Wiesenknopf-Ameisenbläulinge festgestellt.

Beschluss:

Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wird Rechnung getragen. Als neue Ausgleichsfläche wird das Grundstück Fl. Nr. 460 der Gemarkung Geiselbach festgelegt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend der Abstimmung mit der UNB durchgeführt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sind anzupassen.

Abstimmung: 10:0

Wir weisen darauf hin, dass zeitnah noch ein formloser Antrag seitens der Gemeinde Geiselbach bei der UNB auf Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz zu stellen ist, um eine Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz noch vor dem Satzungsbeschluss prüfen und erteilen zu können. Wie in der letzten Stellungnahme von Frau Globke-Lorenz vom 10.02.2022 unter 1.1. gefordert sind im Rahmen dieses Antrags nochmal die notwendigen Informationen zur Herstellung/Pflege usw. der Ausgleichsfläche sowie bzgl. der hier besprochenen Maßnahmen bzgl. des Wiesenknopf-Ameisenbläulings durch gebündelte Unterlagen Ihrerseits darzulegen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Befreiungsantrag zu stellen.

Abstimmung: 10:0

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Sollte sich herausstellen, dass § 13 BauGB nicht angewendet werden kann, so ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14 Abs. 1 BNatSchG abzuarbeiten. Hier ist der Leitfaden zu verwenden.

Beschluss:

Es wird auf die Stellungnahme zu Nr. 1.3, Ziffer 2 verwiesen. Die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB ist gegeben.

Abstimmung: 10:0

4. Landschaftsbild / Höhenlage

Das geplante Baugebiet dringt aufgrund der Höhenlage in eine bisher nicht bebaute Geländestufe im Nordosten vor, so dass eine wirksame breite Randeingrünung erforderlich wird.

Beschluss:

Der Anregung ist bereits Rechnung getragen. Der Bebauungsplan sieht im Nordosten eine 5 m breite Randeingrünung vor.

Abstimmung: 10:0

5. Eingrünung

Es sind mind. 20 % des Gebietes für eine effektive Eingrünung zu verwenden.

Der Erhalt des Grabens mit seinen Gehölzen und ein Puffer dazu ist zwingend als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Beschluss:

Die Anregung ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt (Ziffer 7.1, Vegetationsflächenanteil, begrenzte Versiegelung, Ziffer C 4, nicht überbaubare Grundstücksfläche) Der Graben ist ebenfalls im Bebauungsplan bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Abstimmung: 10:0

Fazit:

Dem Vorhaben kann aus naturschutzfachlicher Sicht bereits mit den jetzt vorgelegten (zur Abwägung unvollständigen) Unterlagen nicht zugestimmt werden.

Landratsamt Aschaffenburg -Katastrophenschutz/Feuerw. vom 20.01.2022

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Freiwillige Feuerwehr Geiselbach kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten.

Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die vorhandene und zukünftig geplante Bebauung mit nachfolgender Einschränkung ausreichend.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leiter (4-tlg. Steckleiter) im Regelfall sichergestellt werden, wenn Zugänge zu den Aufstellflächen für diese Leitern an den notwendigen Anleiterstellen vorhanden sind und die Rettungshöhe 8 m nicht übersteigt.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 oder 5 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen Leiter nicht sichergestellt werden. Die zuständige Freiwillige Feuerwehr Geiselbach verfügt über kein Hubrettungsgerät (Drehleiter).

Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to ausgelegt sein. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Die BayBO führt im Art. 5 Abs. 1 Satz 4 aus, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehrein-satzes erforderlich sind.

In Abständen von max. höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein.

Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche hat eine Länge von 12 m und eine breite von 7 m und sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen.

Damit soll bei den Gebäuden sichergestellt sein, dass mit einem Löschfahrzeug mindestens bis 50 m zu den Schutzobjekten heranzufahren ist.

Die Löschwasserversorgung ist für die Erweiterung des Baugebiet (WA) frühzeitig und sorgfältig zu planen.

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit bei Neuausweisung oder bei Änderung eines Bebauungsgebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die örtliche Feuerwehr wurde beteiligt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie die Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind gewährleistet.

Abstimmung: 10:0

Landratsamt Aschaffenburg -Denkmalschutz

vom 07.02.2022

Keine Bedenken

Staatliches Bauamt Aschaffenburg

vom 16.02.2022

Keine Bedenken

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

vom 15.02.2022

Vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg werden folgende Anregungen / Bedenken vorgetragen:

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser des Plangebiets soll an den Niederschlagswassersammler in der Straße angeschlossen werden. Um welchen Sammler es sich handelt und wohin er ableitet, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Es ist zu überprüfen, ob es hierfür einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf bzw. ob eine bestehende Genehmigung angepasst werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits beim bestehenden Plangebiet Ziegelberg bis zur Waldstraße ist ein Trennsystem eingerichtet. Für die Einleitung des Niederschlagswassers liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 23.05.2004 vor. In der hydraulischen Berechnung ist das Erweiterungsgebiet bereits als Reservefläche Nr. 250 berücksichtigt. Die Wasserrechtserlaubnis muss angepasst werden.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser ist im Rahmen der Erschließungsplanung anzupassen.

Abstimmung: 10:0

Abwasserentsorgung:

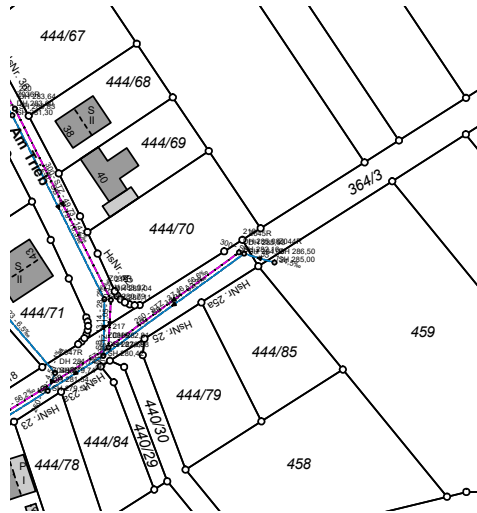
Gemäß Begründungen zum Bebauungsplan erfolgt die Abwasserentsorgung im Trennsystem, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen ist. Das Plangebiet ist in den Unterlagen zur Überrechnung der Kläranlage und der Mischwasserbehandlung vom Planungsbüro Hubert Wilz vom November 2007 berücksichtigt.

Das Schmutzwasser soll an einen Sammler (DN 300 Stz) in der Straße angeschlossen werden. Genauere Angaben diesbezüglich wurden nicht gemacht. Weder der Abwasseranfall noch die Abwasserzusammensetzung werden beschrieben. Es wird lediglich das Entstehen von ca. 18 Wohneinheiten erwähnt. Der zu erwartende Abwasseranfall ist abzuschätzen und es ist sicherzustellen, dass die bestehende Kanalisation sowie die Mischwasserbehandlungsanlagen und die belüftete Teichkläranlage ausreichend leistungsfähig sind. Es ist anzumerken, dass eine gesicherte Erschließung, und somit auch die Abwasserentsorgung, eine Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie das Wasserwirtschaftsamt richtigerweise ausführt, ist das Plangebiet in den Unterlagen zur Überrechnung der Kläranlage und der Mischwasserbehandlung vom Planungsbüro Hubert Wilz vom November 2007 berücksichtigt. Hierzu ist allerdings festzustellen, dass in der o.g. Überrechnung noch von einem Mischsystem ausgegangen wurde. Die tatsächliche Schmutzwassermenge wird durch das eingerichtete Trennsystem deutlich geringer ausfallen.

Der Anschluss des Gebietes erfolgt an die bestehenden Leitungen im Bereich der Ziegelbergstraße (Schmutzwasser Schacht 218, Regenwasser Schacht 045 R).



Wie das Wasserwirtschaftsamt selbst festgestellt hat, ist das Plangebiet bei der Bemessung der Schmutzwasserbehandlung der Kläranlage Geiselbach berücksichtigt. Die Abwasseranlage ist daher ausreichend dimensioniert. Die Wasserrechtserlaubnis für die Kläranlage Geiselbach läuft erst im Jahr 2029 aus. Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 10:0

Hinweise zu Starkregen in Bezug auf Abwasserentsorgung:

Aufgrund möglicher negativer Auswirkungen von Starkniederschlägen auf Siedlungsentwässerungssystemen und -anlagen möchte das Wasserwirtschaftsamt folgende Hinweise geben. Diese können freiwillig seitens der Kommune aus Vorsorgegründen für höhere Sicherheiten ihres bestehenden bzw. geplanten Entwässerungsnetzes angewandt werden. Vom Wasserwirtschaftsamt wird die Durchführung eines Überflutungsnachweises gemäß der DIN 1986-100:2016-12 empfohlen, siehe hierzu Ziffer 14.9.2 und 14.9.3 der genannten DIN-Norm.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Überflutungsnachweis gemäß der DIN 1986-100 ist durch den Grundstückseigentümer zu führen. Dieser wird gemäß der DIN erst ab einer Grundstücksgröße von 800 m² zwingend erforderlich. Die im Baugebiet liegenden Grundstücke sind deutlich kleiner geplant. Es kann jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, der den Grundstückseigentümern die Erstellung eines entsprechenden Nachweises empfiehlt

Beschluss:

In Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen wird folgender Hinweis aufgenommen.

„9.3. Als Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Grundstücksentwässerungsanlage wird die Durchführung eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 empfohlen.“

Abstimmung: 10:0

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt nicht innerhalb eines festgesetzten, vorläufig gesicherten oder berechneten Überschwemmungsgebiets zum Liegen. Das nächste Gewässer ist mehr als 200 m entfernt.

Wild abfließendes Wasser:

Aufgrund der Hanglage ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit wild

abfließenden Wasser zu rechnen, wie auch die im Rahmen des Sturzflutenkonzeptes durch das Ingenieurbüro Unger Ingenieure erstellten und mittlerweile vorliegenden Starkregengefahrenkarten zeigen.

Die textliche Festsetzung sollte um folgende Punkte ergänzt werden:

„Die Gebäude sind bis mind. 25 cm über der Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Die textlichen Hinweise zum Plan sollten um folgende Punkte ergänzt werden:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Beschluss:

Den Anregungen wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt.

Abstimmung: 10:0

Ausgleichsflächenplan:

Die Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet „Erweiterung Ziegelberg – Teil 1“ liegt innerhalb einer Teilfläche von 388 m² auf den Grundstücken mit der Flurnummer 925 und 926, Gmk. Geiselbach, des Ausgleichsflächenplans. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit „Entwicklungsstruktur- und artenreichen Grünlands“ benannt.

Zum Ausgleichsflächenplan haben wir bereits im Zuge der Bauleitplanung Gewerbegebiet „Am Omersbacher Weg – Teil 2“, zuletzt mit Schreiben vom 20.12.2021, Stellung genommen. Wir weisen nochmals darauf hin, dass es sich bei dem im Bereich der Ausgleichsmaßnahme verlaufenden Graben nicht wie im Plan dargestellt um das Gewässer Schnepfenbach, sondern um einen trockenfallenden Entwässerungsgraben von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, A¹burg vom 19.01.2022

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg (ADBV Aschaffenburg) nimmt wie folgt Stellung:

1. Im Plangebiet befinden sich Katasterfestpunkte der Vermessungsverwaltung. Den Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen dem ADBV Aschaffenburg mitteilen, um eine Sicherung oder Verlegung der Punkte zu ermöglichen.
2. Der im Kataster geführte Gebäudebestand kann vom tatsächlichen Bestand abweichen.
3. Für eine spätere zügige katastertechnische Bearbeitung bzw. eines evtl. Umlenkungsverfahrens ist unter anderem eine frühzeitige Vergabe der neuen Straßen- und Hausnummerbezeichnungen im Verfahrensgebiet vom Vorteil.
4. Die Koordinaten im Plangebiet liegen teilweise nur in einer dm-Genauigkeit vor, da das Flurbereinigungsverfahren von 1966 im Luftbildverfahren durchgeführt wurde.
5. Die betroffenen Flurstücksnummern existieren teilweise auch in der Gemarkung Omersbach. Eine Angabe der Gemarkung Geiselbach in der Karte, wie auch in der dazugehörigen Begründung, Seite 8, wäre von Vorteil.

Beschluss:

Die Hinweise des Amtes für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Gemarkung werden in der Karte als auch in der Begründung übernommen.

Abstimmung: 10:0

Amt für ländliche Entwicklung Würzburg

vom 26.01.2022

Keine Bedenken

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

vom 26.01.2022

Keine Bedenken

Bayerischer Bauernverband

vom 16.02.2022

Der Bayerische Bauernverband stellt fest, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, in welchem im Umfeld Grünflächen durch Landwirte bewirtschaftet werden. Daher ist grundsätzlich durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen, die unter Umständen zu Konflikten mit der Wohnbevölkerung führen könnten.

Daher schlägt der Bauernverband vor, im Bebauungsplan auf die landwirtschaftlichen Flächen hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen durch Landwirtschaft ist in der Legende zum Bebauungsplan unter C. Hinweise, Punkt 7.0 „Immissionsschutz“ enthalten.

Beschluss:

Die Anregung des Bauernverbandes ist bereits berücksichtigt

Abstimmung: 10:0

Landesbund für Vogelschutz

vom 17.02.2022

Wir haben Anmerkungen zu dem im geplanten Baugebiet vorhandenen Vorkommen des Großen Wiesenknopfs:

Aus dem Grünordnungsplan geht ein potenzieller Konflikt mit den besonders geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulingen hervor, der noch nicht abschließend geklärt werden konnte. Im Kapitel E) Beitrag zum besonderen Artenschutz heißt es unter 4.1.2.4: „eine Erfassung zur Flugzeit des Falters (Mitte Juli bis Mitte August) und damit eine Bestätigung oder Ausschluss von Vorkommen war zeitlich bislang nicht möglich.“

Daraus leiten wir ab, dass eine noch ausstehende Bestandsaufnahme der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge geplant ist und noch dieses Jahr im Sommer erfolgt.

Ebenfalls in 4.1.2.4 werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in Bezug auf Ameisenbläulinge genannt. Hierzu schlagen wir folgendes vor - sofern die genannten Maßnahmen nach der Bestandsaufnahme nötig werden sollten: Neben Vergrämung des Falters, dadurch dass der Große Wiesenknopf nicht zur Blüte gelangt, und der Flächenaufwertung der Ausgleichsfläche Flurnummer 925/926 wäre auch eine Umpflanzung von Exemplaren des Großen Wiesenknopfs aus dem Baugebiet auf die im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme mit Blühwiesenmischung aufgewerteten Fläche denkbar. Denn das in Anlage 2 für die Ausgleichsfläche vorgeschlagene Saatgut „Arten-reiches Extensivgrünland“ enthält laut Liste keinen Großen Wiesenknopf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme des Landratsamtes Aschaffenburg, Bauleitplanung.

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

vom 16.02.2022

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass die im Regionalplan Bayerischer Unterrhein (1) ausgewiesene Vorrangfläche für Spezialton ST 3 sich in unmittelbarer Nähe befindet. Innerhalb dieser liegt ein bergrechtlich genehmigter Abbaubetrieb. Ein uneingeschränkter vollkommener Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte muss möglich bleiben.

Beschluss:

Der Hinweis des Bergamtes ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Ein Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen durch den Tonabbau ist in der Legende zum Bebauungsplan unter C. Hinweise Punkt 7.0 „Immissionsschutz“ enthalten.

Abstimmung: 10:0

Handelsverband Bayern

vom 16.02.2022

Keine Bedenken

Handwerkskammer Unterfranken

vom 17.02.2022

Keine Bedenken

Industrie- und Handelskammer

vom 27.01.2022

Keine Bedenken

Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege

vom 13.01.2022

Das bayerische Landesamt für Denkmalspflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschluss:

Die Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Ein Hinweis auf Art 8 BayDSchG ist in der Legende zum Bebauungsplan unter C. Hinweise Punkt 1.0 „Bay. Landesamt für Denkmalpflege“ bereits enthalten.

Abstimmung: 10:0

Bayernwerk Netz GmbH

vom 18.01.2022

Das Bayernwerk nimmt zum Planentwurf wie folgt Stellung:

Im Bereich der ausgewiesenen Ausgleichsflächen vom 02.09.2021 verläuft eine 20kV Mittelspannungsfreileitung unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich zwischen 6 und 8 m beidseits der Leitungsachse. Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes „Am Omersbacher Weg Teil 2“ wurde beschlossen die bestehende 20kV Mittelspannungsfreileitung abzubauen und durch ein 20kV Mittelspannungskabel zu ersetzen.

Somit erheben wir keine Einwände bzgl. der **Ausweisung der Ausgleichsfläche**, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich des Bebauungsplans verlaufen derzeit keine Versorgungsleitungen (Strom/ GAS bzw. Datenleitungen) der Bayernwerk Netz GmbH. Im erweiterten Bereich „Am Trieb“ verlaufen 20kV Mittelspannungskabel und 0,4kV Niederspannungskabel mit jeweils einem Schutzbereich von 1mtr. beidseits der Leistungsachse.

Parallel verläuft ein 0,4kV Kabel, welches der Versorgung der öffentlichen Beleuchtung dient. Auf dem Flurstück 444/ 37 ist unsere Station Geiselbach 07 TH 203060 eingebaut.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Markt Mömbris

vom 08.02.2022

Keine Bedenken

Gemeinde Schöllkrippen

Keine Bedenken

14.5 Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 17.01.2022 bis einschließlich 18.02.2022 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 07.01.2022 im gemeindlichen Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 1 vom 07.01.2022 hingewiesen. Der Plan lag in der Zeit vom 17.01.2022 bis 18.02.2022 in der Gemeindeverwaltung öffentlich aus.

Im gleichen Zeitraum konnte der Plan auch auf der Internetseite der Gemeinde Geiselbach eingesehen werden. Hierauf wurde auch im Mitteilungsblatt hingewiesen.

Es sind während der Auslegungsfrist folgende Stellungnahmen eingegangen:

Bürger 1

vom 18.02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren, Bürger 1 teilte mit, dass er eine Einsichtnahme in alle ergangenen öffentlichen Bürgersatzungen und Behördenakten, dazu zählen auch alle Bebauungspläne der Gemeinde Geiselbach, habe ich Ihnen nochmals in meinem Schreiben vom 18. und 19. Juni 2020, und 01. und 19. September 2020 und insbesondere in meinen Anträgen im Verfahren W 2K 16.626... und weiteren Anträgen davor gestellt hat.

Den gestellten Anträgen auf Einsichtnahme in alle ihre öffentlichen Behördenakten, ist die Gemeinde Geiselbach bislang nicht nachgekommen!

Daher bleibt Ihre wie o g. Bekanntmachung nur eine Teileinsichtnahme in Ihre öffentlichen Behördenakten! Zu Teileinsichtnahmen werden von mir keine Stellungnahmen mehr gemacht!

Mit freundlichem Gruß

Beschluss:

Der Einwand wird zurückgewiesen. Das gegenständliche Verfahren betrifft ausschließlich die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße“. Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 17.01.2022 bis einschließlich 18.02.2022 öffentlich aus und war auch der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Eine Einsichtnahme wäre möglich gewesen.

Abstimmung: 10:0

14.6 Erneute öffentliche Auslegung:

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauBG in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022 durchgeführt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 03.11.2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Geiselbach Nr.11 hingewiesen.

Im gleichen Zeitraum konnte der Plan auch auf der Internetseite der Gemeinde Geiselbach eingesehen werden. Hierauf wurde auch im Mitteilungsblatt hingewiesen.

Es sind während der Auslegungsfrist keine Stellungnahmen eingegangen

14.7 Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.10.2022 beteiligt und um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum 16.12.2022 gebeten.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung möglich sind.

Folgende Träger wurden am Verfahren beteiligt:

- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbaumeister
- Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreistiefbauverwaltung
- Landratsamt Aschaffenburg, Brand- und Katastrophenschutz
- Wasserwirtschaftsamt
- Staatliches Bauamt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Landwirtschaft
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Forsten
- Bayernwerk
- Amt für ländliche Entwicklung
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bauleitplanung
- Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe
- Deutsche Telekom Fernmeldebaubezirk Aschaffenburg
- Energieversorgung Main-Spessart GmbH
- Verein Naturpark Spessart
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg
- Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
- Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Unterfranken
- Markt Schöllkrippen
- Markt Mömbris
- Gemeinde Freigericht
- Gemeinde Westerngrund
- Gemeinde Krombach

14.8 Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Innerhalb der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Regierung v. Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde vom 08.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Gemeinde Geiselbach plant durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans die Ausweisung eines Wohngebiets auf den Flur-Nrn. 364/3, 450 (tw), 453, 453/1, 454 der Gemarkung Geiselbach. In dem rd. 0,8 ha großen Wohngebiet sollen 12 Bauplätze mit

Grundstücksgrößen zwischen 430 m² und 560 m² (durchschnittliche Baugrundstücksgröße ca. 550 m²) entstehen für ca. 18 Wohneinheiten.

In unserer Stellungnahme Az.Nr. 24-8314.1301-2-10-2 vom 15.02.2022 haben wir kritisiert, dass die Bemühungen der Gemeinde, Leerstände zu reaktivieren, in der Begründung nicht hinreichend

dargelegt wurden. Grundsätzlich könne der von der Gemeinde dargelegte Bedarf von 12 Bauplätzen durch Aktivierung der ungenutzten Baugrundstücke befriedigt werden. Der Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen sei nicht hinreichend begründet. Die Planung entspreche nur dann den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (insbesondere Ziel 3.2 LEP und Ziel 3.1.2-02 Abs. 2 RP1), wenn der Bedarfsnachweis auf hinreichende Weise um die kommunalen Strategien zur Baulandaktivierung ergänzt werde.

Die Planung hat sich in der aktuellen Anhörungs-version in Ihrem Umfang nicht verändert. In der jetzt vorliegenden Begründung wird allerdings ausführlich über die bestehenden Innenentwicklungspotenziale und deren Aktivierbarkeit aufgeklärt. Einerseits wird ersichtlich, dass Eigentümerbefragungen regelmäßig stattfinden und die letzte erst knapp ein Jahr her ist. Andererseits geht daraus hervor, dass keine Verkaufsbereitschaft seitens der Privateigentümer besteht. Die Bemühungen bezüglich der Aktivierung von Leerständen werden etwa über die Nutzung der Bauplatzbörse nachgewiesen. Ebenso werden 30 vorliegende Bauplatzanfragen angegeben. Die Gemeinde hat auf geeignete Art den Bedarf an der o.g. Ausweisung nachgewiesen. Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde sowie das auch wieder beteiligte Sachgebiet Städtebau erheben zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße - Teil 1“ keine Einwände mehr.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken mehr bestehen.

Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayer. Untermain vom 08.12.2022

Die Stellungnahme ist inhaltsgleich mit der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken Deckungsgleich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des regionalen Planungsverbandes gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken mehr bestehen.

Landratsamt Aschaffenburg -Bauleitplanung vom 12.12.2022

Von dem Kreisbaumeister werden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen:

Zum vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße – Teil 1“ wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB bereits Stellung genommen. Die Ausführungen der Gemeinde zu den Punkten 1(Erforderlichkeit), 2 (Verfahren) und 4 (Erschließung) dieser Stellungnahme werden aus städtebaulicher Sicht zur Kenntnis genommen und nicht weitergehend kommentiert.

Die zu Punkt 3 (Wandhöhe und Dachform) beschriebenen veränderten Leitbilder der Gesellschaft und ein verstärkt energiebewusstes, kosten- und flächensparendes Bauen sind sicherlich richtig - werden leider in der vorliegenden Bebauungsplan-erweiterung von der Gemeinde planerisch allerdings nicht berücksichtigt. Als städtebauliches Ziel der Festsetzungen hinsichtlich verschiedenster Dachformen eine möglichst große Vielfalt zu benennen und dies als Aspekt eines modernen Städtebaus zu bezeichnen ist nicht nachvollziehbar. Es zeugt allein von der Absicht der Gemeinde zukünftigen Diskussionen mit potentiellen Bauherren aus dem Weg zu gehen. Negative Beispiele für eine derart offen gehaltene Dachgestaltung sind (auch im Landkreis) leider zur Genüge vorhanden. Die gewählte maximale Freiheit in der Dachgestaltung führt leider nicht wie beschrieben zu einem lebendigen Quartier, sondern vielmehr zu einem Baugebiet ohne jeglichen Anspruch an gestalterische Qualität bzw. städtebauliches Konzept und damit zu einer Verringerung der räumlichen Aufenthaltsqualität. Es fehlt allein der Wille gestalterische Rahmenbedingungen zu schaffen und an diesen in Zukunft festzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zunächst einmal wird festgestellt, dass Anregungen und Bedenken nur hinsichtlich der geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes zugelassen waren.

Die Gemeinde nimmt allerdings zur Kenntnis, dass die Bedenken hinsichtlich der Wandhöhen und Dachformen durch das Bauamt aufrechterhalten werden.

Die Gemeinde scheut keineswegs die Diskussion mit Bauherren, sonst würde bei allen anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Geiselbach auch eine Freigabe der Dachformen erfolgen, wie es in einigen Nachbargemeinden bereits erfolgt ist.

Im Bereich des Bebauungsplans „Ziegelberg bis zur Waldstraße“ sind in Teilbereichen neben dem klassischen Satteldach bereits andere Dachformen zulässig. In diesen Bereichen sind auch sehr unterschiedliche Dachformen entstanden, ohne dass erkennbar wäre, dass die städtebauliche Qualität des Bebauungsplanes oder die räumliche Aufenthaltsqualität hierunter gelitten hätte.

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet neben der städtebaulichen Einfügung auch eine gewisse Flexibilität der Bauherren und Architekten.

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, ist die Dachausführung mit geneigter Dachform (Sattel-, Pult-, Walm-, etc.) oder als Flachdach zulässig. Zur Harmonisierung der Dachlandschaft und um störende Einwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern wird die Farbgebung der Dacheindeckungen eingeschränkt und geringe Vorgaben zur Form, Lage und Gestaltung von Dachaufbauten und –einschnitten festgesetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat hält an seiner Beschlussfassung vom 23.09.2022 hinsichtlich der Zulassung von unterschiedlichen Dachformen fest.

Abstimmung: 12:0

Die Ausführungen zur ökologischen Gartengestaltung unsererseits (Punkt 5 der Stellungnahme) werden aufrechterhalten. Die Empfehlung die wenigen ökologischen „Hinweise“ als Festsetzung in Teil A als konkrete Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen bleibt bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst einmal wird festgestellt, dass Anregungen und Bedenken nur hinsichtlich der geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes zugelassen waren.

Die Gemeinde nimmt allerdings zur Kenntnis, dass die Bedenken hinsichtlich der ökologischen Gartengestaltung durch das Bauamt aufrechterhalten werden.

Beschluss

Der Gemeinderat hält an seiner Beschlussfassung vom 23.09.2022 hinsichtlich der Zulassung hinsichtlich der ökologischen Gartengestaltung fest.

Abstimmung: 12:0

Ergänzung:

Mit Schreiben vom 13.12.2022 hat das Landratsamt Aschaffenburg, Fachbereich 61, Bauleitplanung nochmals darauf hingewiesen, dass die Ausführungen zur Nichtanwendbarkeit des § 13 b BauGB aufrechterhalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält an der Rechtsauffassung fest, dass das vereinfachte Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB anwendbar ist.

Landratsamt Aschaffenburg -Immissionsschutz

vom 08.11.2022

Keine Bedenken

Landratsamt Aschaffenburg -Denkmalschutz

vom 28.11.2022

Zur o.g. Planung bestehen seitens des Landratsamtes Aschaffenburg -Untere Denkmalschutzbehörde- und des Kreisheimatpflegers keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung und Bauweise sind hinsichtlich der zulässigen Dachformen und Dachneigungen sehr großzügig vorgesehen.

Es soll damit eine relativ freie und moderne Bauweise ermöglicht werden.

Die Zulassung von allen Dachneigungen und Dachformen und die freie Firstrichtung könnte jedoch aus Sicht der Kreisheimatpflege zu einem sehr uneinheitlichen Wohngebiet führen und sich dadurch auch das Ortsbild von Geiselbach nachteilig verändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

vom 09.12.2022

Zu o. g. Bauleitplanverfahren haben wir bereits mit Stellungnahme von 15.02.2022 Stellung genommen. Die wasserwirtschaftlichen Anmerkungen und Vorschläge für die Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Mit dem vorgelegten überarbeiteten Bebauungsplan besteht daher Einverständnis. Weitere Anmerkungen sind nicht veranlasst.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, A´burg vom 02.11.2022

Keine Bedenken

Amt für ländliche Entwicklung Würzburg

vom 11.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
in dem betroffenen Gebiet ist kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig bzw. geplant. Aus flurbereinigungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet im Bereich der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) „Kahlgrund-Spessart“ befindet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

vom 26.01.2022

Nach Prüfung der Akten nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten zu dem oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:
Forstliche Belange sind nicht betroffen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer Unterfranken

vom 14.12.2022

Keine Bedenken

Industrie- und Handelskammer

vom 04.11.2022

Keine Bedenken

Netzdienste Rhein-Main

vom 07.11.2022

Sehr geehrter Herr Jung,
vielen Dank für die übersandten Unterlagen.
Gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehen keine Einwände.
Bezüglich der evtl. geplanten Anpflanzung bitten wir zu berücksichtigen, dass beim Setzen von Bäumen ein Abstand von mindestens 2,50 m zu den vorhandenen Gasversorgungsleitungen eingehalten werden muss. Sollte eine Unterschreitung des Abstands erforderlich sein, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sicherheitsabstand zur Gasleitung wird im Zuge der Erschließung berücksichtigt.

Markt Mönbris

vom 02.12.2022

Keine Bedenken

Markt Schöllkrippen

vom 04.11.2022

Keine Bedenken

Gemeinde Freigericht

vom 08.11.2022

Keine Bedenken

Gemeinde Westerngrund

vom 11.11.2022

Keine Bedenken

Kreisverwaltung

vom 30.11.2022

Keine Bedenken

Telekom

vom 06.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme.

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

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigegefügtten Bestandsplan).

Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Erschließung des Gebietes und werden im Zuge der Bauausführung beachtet. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen werden alle Sparten Träger (u.a. auch Telekom) von den geplanten Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt, damit der Aufbau einer Netzinfrastruktur geprüft werden kann.

14.9 Satzungsbeschluss:

1. Der Bebauungsplan „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße, Teil 1“ in der Fassung vom 01.10.2022 wird als Satzung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmung: 12:0