

Begründung

Nach §2a Baugesetzbuch

Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Ziegelberg“ in 63826 Geiselbach

Vorentwurf vom 27.02.2026



Luftbild mit Parzellarkarte und gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs ohne Maßstab
(Quelle: Bayernatlas)

Auftraggeber:

Gemeinde Geiselbach

Kirchstraße 6
63826 Geiselbach



Bauleitplanung, 27.02.2026:

JB ARCHITEKTEN +

BREITENBACH · FARRENKOPF · RAUCH · SCHWARZ · ARCHITEKTEN PartG mbB

Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt



IMPRESSUM

Bauleitplanung

JE ARCHITEKTEN +

BREITENBACH · FARRENKOPF · RAUCH · SCHWARZ · ARCHITEKTEN PartG mbB

Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt
Telefon 09371 / 4080 0
info@je-architektenplus.de

Grünordnungsplanung

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7
97078 Würzburg
Telefon 0931 / 287 244
info@mb-landschaftsplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
1.1	Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Rechts- und Planungsgrundlagen	6
2.1	Übergeordnete Planungen	6
2.2	Verfahrensrechtliche Voraussetzung	11
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	12
2.4	Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan	12
2.5	Eigentumsverhältnisse	12
3.	Plangebiet	13
3.1	Städtebauliche Situation und Lage im Ort	13
3.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	13
3.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	13
3.4	Angrenzende und vorhandene Nutzungen	14
4.	Erschließung	15
4.1	Verkehrliche Erschließung	15
4.2	Ver- und Entsorgung	16
5.	Textliche Festsetzungen	17
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
5.2	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	24
6.	Weitere planungsrelevante Belange	25
6.1	Immissionsschutz	25
6.2	Klimaschutz	27
6.3	Denkmalschutz	27
6.4	Hochwasserschutz	27
7.	Flächenbilanz	27
8.	Anlagen	27
9.	Verfahrensstand	28
10.	Anhang	29

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Geiselbach eine auf die Flächengröße bezogene maßvolle Gebietsausweisung einer Fläche für ein Mischgebiet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, am Bedarf orientierte, vorrangig altersgerechte Wohnformen, ein entsprechendes Pflege- und Betreuungsangebot sowie die Versorgung dieser mit entsprechenden Dienstleistungsbetrieben für die Gemeinde Geiselbach und für die Nachbargemeinden bereitzustellen. Alternativ sollen zweitrangig auch Wohnformen für Familien zugelassen werden.

Das Schaffen von Baurecht für vorrangig altersgerechte Wohnformen und entsprechender Dienstleister dient dabei der Versorgungssicherung im ländlichen Raum und der Eigenentwicklung der Gemeinde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Ziegelberg“ werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffen von Baurecht für eine Seniorenwohnanlage und die dem Wohngebiet dienender Gewerbebetriebe
- Sicherung der Erschließung (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung)
- Unterbringen der Stellplätze auf den Grundstücken
- Gestaltung des Übergangs zur umliegenden Bebauung

Es ist beabsichtigt, im Bereich der Flurnummern 397, 398 und 399 der Gemeinde Geiselbach eine Fläche als Mischgebiet auszuweisen. Ebenso sieht die Planung im Randbereich zur Staatsstraße St 2306 und im Südwesten eine öffentliche Grünfläche vor. Sie dient der Schaffung von Naherholungsräumen, der fußläufigen Vernetzung des Plangebietes mit dem Ort, der Erhaltung von Naturräumen und trägt zur Verbesserung der Lebensqualität bei, indem sie die Aufenthaltsqualität erhöht und die Lärmbelastigung mindert.

Die Entwicklung einer Fläche für altersgerechte Wohnformen zur Stärkung und Aufwertung des in der Gemeinde vorhandenen Angebotes entspricht den Planungszielen der Gemeinde Geiselbach.

Die Neuausweisung stellt eine Wohngebietserweiterung am nördlichen Ortsrand von Geiselbach dar.

Das Ortsbild wird durch die Neuausweisung nur unwesentlich verändert.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die konkrete Anfrage eines privaten Investors, auf der Fläche eine Seniorenwohnanlage zu errichten.

Die Seniorenwohnanlage setzt sich aus mehreren Wohnbungalows mit unterschiedlicher Anzahl an Wohneinheiten und einem Gebäude mit Tages- und Nachpflegeplätzen zusammen. Ebenso sollen kleine, dem Wohngebiet dienende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Denkbar sind dabei

Dienstleister für Gesundheit und Pflege (z. B. ambulanter Pflegedienst, Sozialstation, Friseur), handwerkliche Dienstleister (z. B. Hausmeisterservice, Reparaturen), haushaltsnahe Dienstleister (z. B. Reinigung, Wäsche) oder gastronomische Betriebe (z. B. Café, Restaurant).

Das Vorhaben wird Seitens der Gemeinde unterstützt, da durch die Planung dringend benötigter Wohnraum und Pflegeplätze für Senioren, ggf. ergänzend auch Wohnraum für Familien geschaffen wird.

Der Bedarf begründet sich aufgrund des demografischen Wandels in Deutschland. Die sinkende Zahl der Menschen im jüngeren Alter und die gleichzeitig steigende Zahl älterer Menschen verschieben den demografischen Rahmen in bisher nicht gekannter Art und Weise. Jede zweite Person in Deutschland ist heute älter als 45 und jede fünfte Person älter als 66 Jahre. Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung zeigen, dass die Zahl der 65-jährigen und Älteren seit 1990 von etwa 11,9 Millionen auf rund 19 Millionen im Jahr 2024 deutlich gestiegen ist. Da jüngere Geburtsjahrgänge zugleich sinkende Personenzahlen aufweisen, stellen die ab 65-jährigen im Zeitverlauf auch einen immer größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung. Er stieg von 15 % im Jahr 1990 auf über 22 % im Jahr 2024, Tendenz steigend.

Konkret stellen sich die Zahlen der Gemeinde Geiselbach lt. Bayerischem Landesamt f. Statistik wie folgt dar:

Jahr	Einwohneranzahl insgesamt	davon waren über 65 Jahre	Anteil in %
2015	2044	397	19,42
2020	2087	449	21,51
2024	2080	489	23,51

Tab. 1: Einwohnerzahlen Gemeinde Geiselbach, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Trotz gesunkener Einwohnerzahlen in den letzten 5 Jahren, stieg der Anteil der über 65jährigen Einwohner um ca. 2 %.

Sonstige gemeindeeigene Flächen zur Realisierung des Projektes stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es zwar zahlreiche leerstehende Baugrundstücke und auch Gebäude, diese befinden sich jedoch ausnahmslos in privater Hand. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen für Familien ist ebenso nach wie vor ungebrochen hoch.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Anzahl der Singlehaushalte steigt. Sowohl jüngere als auch ältere Menschen leben zunehmend allein. Die Haushalte mit 3-4 Personen werden dabei seltener. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland wird voraussichtlich im Jahr 2030 bei 1,93 Personen liegen.

Die 12 zuletzt neu ausgewiesenen Bauplätze für Familien durch den Bebauungsplan „Erweiterung Ziegelberg bis zur Waldstraße – Teil 1“ im Jahr 2023 wurden zwischenzeitlich bis auf einen Bauplatz verkauft.

Auch auf der Homepage der Gemeinde Geiselbach wird aktuell nur ein freier Bauplatz im Privateigentum zum Verkauf angeboten.

Geiselbach bietet aufgrund seiner Lage und Anbindung zu den Städten Aschaffenburg und Hanau eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Da die Nachfrage nach Wohnraum unvermindert stabil bleibt, ist die Gemeinde Geiselbach bemüht und möchte weiterhin Baugrundstücke für verschiedenste Wohnformen anbieten. Mit der Entwicklung neuer Bauflächen wird dieser Nachfrage Rechnung getragen.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind von den Gemeinden zu beachten und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Maßgeblich sind dabei der jeweilige Landesentwicklungsplan und der entsprechende Regionalplan. Die Ziele ergeben sich demnach aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Teilfortschreibungen, Stand 01.06.2023 und dem Regionalplan (RP) des Regionalen Planungsverbandes Bayersicher Untermain (Region 1), Stand 09.12.2025. Der Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayerischer Untermain (1).

Das LEP Bayern, Stand 01.06.2023 enthält insbesondere folgende Aussagen:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (LEP 3.1.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen... (LEP 3.3 Z)

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen (LEP 8.1 Z).

Begründung zu LEP 8.1 Z:

Im Sinner gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen ist unter anderem ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge erforderlich. Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu gehören Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Pflegeeinrichtungen, Seniorenarbeit, Einrichtungen für Menschen mit Behinderung), der Gesundheit (z. B. Ärzte), der Bildung (z.B. Allgemeinbildende Schulen, Einrichtungen der Jugendbildung) sowie der Kultur (z.B. Bibliotheken). Den Kommunen kommt bei der Bereitstellung der sozialen und kulturellen Infrastruktur eine tragende Rolle zu).

...

Eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge ist für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen unabdingbar. Zu den sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge gehören z. B. zeitgemäße und inklusiv ausgestaltete Einrichtungen und Dienste aus dem Bereich der Jugendarbeit, der Ehe- und Familienberatung, der Erziehungsberatung, der Altenpflege, der Integrationsförderung sowie für Menschen mit Behinderung. Im Hinblick auf die weitere

demographische Entwicklung und die regional teils sehr stark ausgeprägte Alterung der Bevölkerung kommt der Bereitstellung von Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen besondere Bedeutung zu. Neben vollstationären Pflegeeinrichtungen gilt dies in besonderer Weise für ambulante und teilstationäre Pflegeeinrichtungen, alternative pflegerische Wohnformen, wie z. B. ambulante betreute Wohngemeinschaften, sowie pflegerische und haushaltsnahe Dienstleistungen, jeweils im sozialen Nahraum Pflegebedürftiger, z.B. Angebote der Tages- und Nachtpflege. Die Zukunft der pflegerischen Versorgung wird sich stärker auf den häuslichen Bereich und das jeweilige Wohnquartier fokussieren, da sich die Menschen in der Regel wünschen, möglichst lange in der eigenen Häuslichkeit wohnen zu bleiben. Flächendeckend erreichbare Beratungsstrukturen tragen zur Stärkung der häuslichen Versorgung bei. Wesentliche Planungsgrundlage für die zuständigen Aufgabenträger ist die Bedarfsentwicklung an pflegerischen Angeboten.

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1) stellt Geiselbach wie folgt dar:

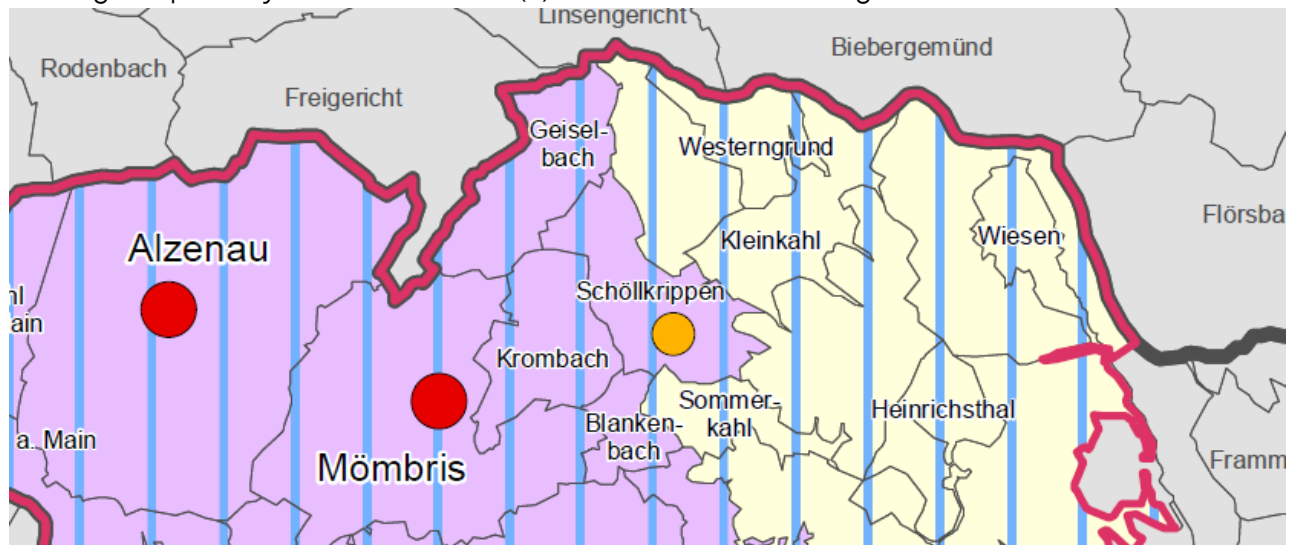


Abb.: 1: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Karte 1 „Raumstruktur“, Anlage 6 zu § 1 der 14. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 05.09.2019. In Kraft getreten am 27.09.2019.

Gebietskategorien

	Allgemeiner ländlicher Raum
	Verdichtungsraum
	Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Zentrale Orte

	Oberzentrum
	Mittelzentrum
	Grundzentrum
	Verbindungsline zur Kennzeichnung zentraler Mehrfachorte

Zusätzliche Darstellungen

	Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte
	Grenzen der Gemeinden
	Regionsgrenze

Die Gemeinde Geiselbach ist im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) nicht als „Zentraler Ort“ sowie im „Verdichtungsraum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

Nächstgelegenes Grundzentrum ist Schöllkrippen, südöstlich von Geiselbach gelegen.

Der Regionalplan Bayerischer Untermain (1), Stand 23.12.2025, enthält dazu folgende Aussagen:
In den ländlichen Teilräumen des Spessarts und Bayerischen Odenwalds kommt der Sicherung von bedarfsgerechten und gut erreichbaren Grund- und Mittelschulen, Hausärzten, Apotheken, Angeboten zur Kinderbetreuung und zur Pflege sowie einer möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgung besondere Bedeutung zu. (RP 1.4 G 02)

Begründung zu RP 1.4 G02:

...Betreuungs- und Pflegedienste sollten sowohl für Senioren als auch für Behinderte ambulant und auch stationär wohnortnah auch im ländlichen Raum vorgehalten werden. Zur Sicherung der Daseinsvorsorge sind ebenso ausreichende Bereitschaftsdienste zur Tag- und Nachtzeit von Bedeutung, wobei die Topographie und die sich daraus ergebenden langen Fahrtzeiten berücksichtigt werden sollen.

Ein aktuelles Änderungsverfahren zum Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1) enthält zudem im Entwurf der 19. Verordnung folgende Aussage:

Neufassung des Kapitels 3.1 „Siedlungsstruktur“

Eine organische, bedarfsgerechte und die demografischen Voraussetzungen berücksichtigende Siedlungsentwicklung ist in allen Gemeinden der Region zulässig. (RP 3.1.1 Z 03)

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Insbesondere in den Tälern des Spessarts und des Odenwalds sowie im Maintal soll einer bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden. Hierfür sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden, wobei verbleibende charakteristische und zusammenhängende Freiräume zu sichern sind. (RP 3.1.2 G 03)

Im Rahmen von Wohngebietsplanungen sollen die Voraussetzungen für die Entstehung auch kleiner und barrierefreier Wohnformen geschaffen werden. So soll verschiedenen Lebensmodellen und Haushaltsgrößen sowie dem demografischen Wandel in der Region Rechnung getragen werden. (RP 3.1.3 G 03)

Für weite Teile des Gesamtgemeindegebietes sind Ausweisungen zu Natur und Landschaft prägend (Naturpark Spessart, Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart, Biotopkartierung, Naturwald).

Auf die Ortslage Geiselbach bezogen, stellt der Regionalplan (Karte 3) das bebaute Gebiet umgebend als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ dar.

Das Plangebiet selbst ist im rechtsverbindlichen Regionalplan nicht als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ ausgewiesen.



 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Abb.: 2: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Lesefassung für das Internet 24.9.2010

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 05.12.2023 besondere Anforderungen formuliert, um den Flächenverbrauch eindämmen zu können (Auslegungshilfe Stand 05.12.2023).

Nachfolgende werden Angaben zur Struktur der Gemeinde und des Landkreises, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf gegeben.

Strukturdaten

Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Geiselbach in den letzten 10 Jahren:

Jahr	Einwohnerzahl	Jahr	Einwohnerzahl
2016	2054	2021	2087
2017	2047	2022	2089
2018	2039	2023	2090
2019	2003	2024	2080
2020	2087		

Tab. 2: Einwohnerzahlen Gemeinde Geiselbach, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Tatsächlich gemeldete Einwohner bei der Gemeinde Geiselbach, Stand jeweils 01.07.:

Jahr	Einwohnerzahl
2020	2039
2021	2072
2022	2125
2023	2146
2024	2156
2025	2140

Tab. 3: Einwohnerzahlen lt. Angabe Gemeinde Geiselbach

In Bezug auf die Einwohnerzahl lässt sich seit 2020 entgegen der Zahlen vom Bayerischen Landesamt für Statistik eine fortwährende Zunahme konstatieren.

Entwicklung der Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Geiselbach bis zum Jahr 2033:

Datenblatt 09 671 119 Geiselbach

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 003	280	1 284	439
2020	2 090	310	1 320	460
2021	2 050	300	1 290	470
2022	2 020	290	1 260	480
2023	2 000	280	1 240	480
2024	1 970	270	1 210	490
2025	1 950	260	1 180	510
2026	1 930	260	1 140	530
2027	1 910	250	1 110	550
2028	1 890	250	1 070	570
2029	1 870	250	1 040	590
2030	1 860	250	1 010	600
2031	1 840	240	1 000	610
2032	1 830	230	980	610
2033	1 820	230	960	620

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

Tab. 4: Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde Geiselbach, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Bevölkerungsprognose des Landkreises:

Datenblatt für den Landkreis Aschaffenburg

Bevölkerungs- stand am 31.12. des Jahres ...	insgesamt	davon im Alter von ... Jahren in 1 000 Personen									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
2024	171,4	4,5	5,2	6,6	9,1	4,7	9,3	29,2	47,2	36,5	18,8
2025	171,6	4,5	5,1	6,8	9,3	4,7	9,2	29,2	46,4	37,3	19,1
2026	171,7	4,5	5,1	6,8	9,4	4,6	9,2	29,0	45,6	38,2	19,3
2027	171,7	4,5	4,8	7,0	9,7	4,5	9,3	28,8	45,0	38,9	19,5
2028	171,8	4,5	4,7	7,0	9,9	4,5	9,2	28,5	44,6	39,3	19,7
2029	171,9	4,5	4,7	6,9	10,1	4,6	9,0	28,4	44,1	39,6	20,0
2030	171,9	4,5	4,7	6,8	10,2	4,6	9,0	28,1	44,0	39,6	20,3
2031	172,0	4,5	4,8	6,5	10,4	4,8	8,9	27,9	44,0	39,4	20,8
2032	172,1	4,5	4,8	6,5	10,5	4,8	9,0	27,7	44,0	39,1	21,1
2033	172,2	4,5	4,8	6,5	10,4	5,0	9,0	27,6	44,3	38,5	21,7
2034	172,3	4,5	4,8	6,5	10,3	5,1	9,1	27,5	44,5	37,7	22,3
2035	172,4	4,5	4,8	6,5	10,2	5,2	9,2	27,4	44,7	36,9	23,0
2036	172,4	4,5	4,8	6,5	10,1	5,1	9,4	27,4	44,9	36,0	23,7
2037	172,5	4,5	4,8	6,5	9,9	5,3	9,6	27,3	45,0	35,2	24,5
2038	172,6	4,5	4,8	6,5	9,9	5,2	9,7	27,3	45,1	34,3	25,3
2039	172,6	4,5	4,8	6,5	9,8	5,2	9,8	27,3	45,2	33,6	26,0
2040	172,6	4,5	4,8	6,5	9,9	5,0	10,0	27,3	45,2	32,9	26,7

Tab. 5: Bevölkerungsprognose Landkreis Aschaffenburg, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Bundesamtes für Statistik sind keine exakten Vorhersagen. Schwankungen, z. B. durch Zuwanderung, Geburtenraten und Sterblichkeit wurden bei der Vorausberechnung nicht berücksichtigt.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bundesamtes für Statistik für die Gemeinde Geiselbach prognostiziert eine sinkende Einwohnerzahl bis zum Jahr 2033 mit einem zeitgleich stetig steigenden Anteil an über 65-Jährigen.

Die tatsächliche Einwohneranzahl lt. Gemeinde stieg jedoch entgegen der Bevölkerungsvorausberechnung kontinuierlich bis dato an. Wenn Einwohnerzahlen durch Zuzug steigen, handelt es sich meist um Menschen im jüngeren bis mittleren Erwerbsalter. Das führt zu einer Verjüngung, der Anteil der über 65-Jährigen sinkt prozentual.

Die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Aschaffenburg hingegen prognostiziert einen Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2040 mit einem ebenso zeitgleich stetig ansteigenden Anteil an über 75-Jährigen.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes Bayerischer Untermain (1). Die Ziele und Belange der Raumordnung wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die Ausweisung des Mischgebietes berücksichtigt den demographischen Wandel und seine Folgen. Die Planung seniorengerechter Wohnformen trägt dieser Entwicklung Rechnung. Im Plangebiet werden von Beginn an Aspekte wie Barrierefreiheit berücksichtigt. Durch die Konzentration von Menschen in ähnlichen Lebensphasen können soziale Kontakte und eine Gemeinschaft gefördert werden, was Einsamkeit im Alter entgegenwirkt. Durch die Planung wird sichergestellt, dass notwendige Infrastruktur wie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten etc. direkt in das Konzept integriert werden.

Aufgrund der gestiegenen Baupreise und der guten Anbindung an die umliegenden Ballungsräume wird auch künftig mit einer ansteigenden Nachfrage gerechnet.

Potentiale der Innenentwicklung stehen trotz Anstrengungen der Gemeinde nicht zur Verfügung, da keine Verkaufsbereitschaft der privaten Besitzer besteht und keine geeigneten gemeindeeigenen Flächen zur Verwirklichung des Projektes zur Verfügung stehen.

Die neue Siedlungsfläche schließt an ein vorhandenes Wohngebiet an. Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen. Die neuen Flächen können leicht an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden. Der Flächennutzungsplan sieht diese Fläche bereits als Mischgebiet vor.

2.2 Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.01.2026 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage Ziegelberg“ beschlossen, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf Flächen zu begründen, die sich am nördlichen Ortsrand von Geiselbach befinden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Aufgrund des gewählten Verfahrens sind in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen.

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung wird vom Büro Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Würzburg erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (s. Anlage).

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geiselbach ist der zu überplanende Geltungsbereich als „gemischte Baufläche“ (M) ausgewiesen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenwohnanlage Ziegelberg“ wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

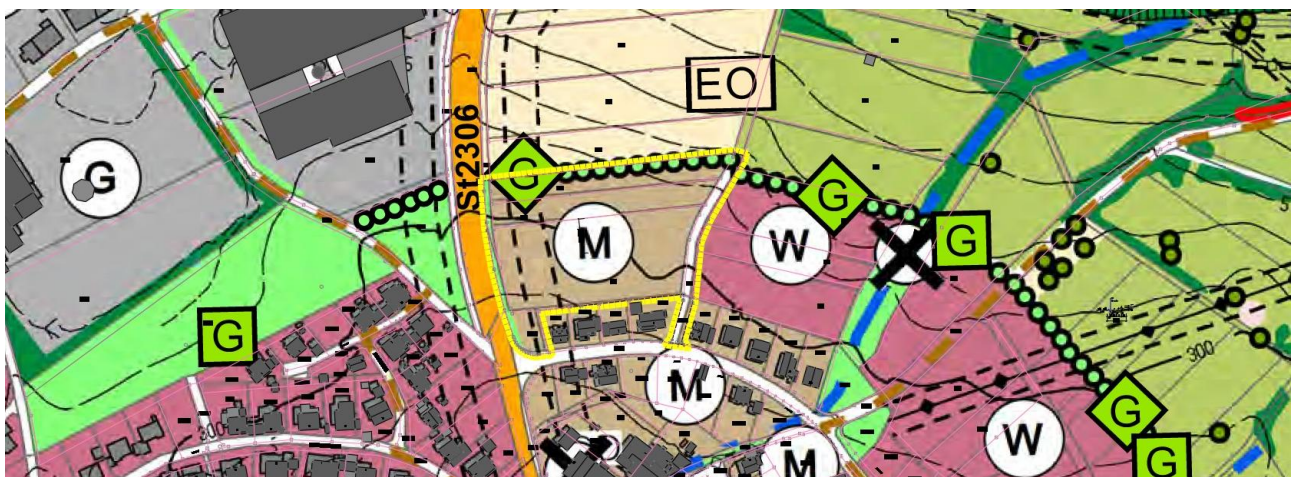


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Insofern entwickelt sich die Aufstellung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Es ist kein Bebauungsplan im Geltungsbereich vorhanden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurnummern im Geltungsbereich (Fl.-Nr. 397, 398, 399, 440/2, 440/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 394 und 393) befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3. Plangebiet

3.1 Städtebauliche Situation und Lage im Ort

Geiselbach liegt in der Region Bayerischer Untermain im Kahlgrund direkt an der hessischen Landesgrenze. Die Gemeinde befindet sich etwa 20 km nördlich von Aschaffenburg und ungefähr 50 km östlich von Frankfurt am Main. Die Gemeinde Geiselbach liegt an der Staatsstraße St2306 zwischen Hofstädten und Geislitz.

In einer Entfernung von ca. 10 bis max. 20 km sind die Autobahnen A3, A45 und A66 sowie die Bundesstraße B26 und B276 zu erreichen.

Das Gesamtgemeindegebiet umfasst ca. 1.244 ha.

Das Plangebiet selbst befindet sich am nördlichen Ortsrand von Geiselbach und schließt nördlich an die vorhandene Wohnbebauung „Am Trieb 2 – 6 an.

Das Rathaus sowie die Katholische Kirche „St. Maria Magdalena“ befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 550 m, die Hausarztpraxis Konrad in einer Entfernung von knapp 400 m. Die örtliche Grundschule sowie der Kindergarten befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m.

In unmittelbarer Nähe, westlich der Staatsstraße St2306 ist ein Gewerbegebiet angesiedelt.

Im Norden und Osten begrenzen landwirtschaftliche Flächen das Plangebiet.

3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 394 und 400)
- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 409, 410, 411, 412) und Wohngrundstück (Fl.-Nr. 444/4)
- Im Süden durch Wohnbebauung (Fl.-Nr. 444/1, 444/99, 444/2, 444/3) und öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Am Trieb“ Fl.-Nr. 440/1)
- Im Westen durch öffentliche Verkehrsfläche (St2306 Fl.-Nr. 1717 und „Waldstraße“ Fl.-Nr. 1717/1)

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flurnummern 397, 398, 399, 440/2, 440/4 sowie Teilflächen der Flurnummern 394 und 393 der Gemarkung Geiselbach mit einer Gesamtfläche von ca. 12.606 m².

Das Plangebiet erstreckt sich ca. 150 m in westöstlicher Richtung, beginnend östlich der Staatsstraße St2306 Richtung Osten sowie ca. 85 m in südnördlicher Richtung, beginnend nördlich der Wohnbebauung Am Trieb 2 – 6 Richtung Norden.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Plangrundlage bildet der amtliche Lage- und Höhenplan.

3.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das zu überplanende Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten zur bestehenden Ortslage hin ab. Im Südwesten liegt das Gelände auf einer Höhe von 294 m ü. NHN, im Nordosten auf einer Höhe von 307 m ü. NHN. Im Geltungsbereich fällt das Gelände demnach um ca. 13 m ab und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 300,5 m ü. NHN DHHN (Deutsches Haupthöhennetz).

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt, Menü Altlasten, Daten und Karten → Altlastenkataster – Öffentlicher Zugang zu ABuDIS3.0).

Das Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm wurde von der Gemeinde Geiselbach im September 2025 mit der Durchführung einer geotechnischen Untersuchung für die Erschließung der Seniorenwohnanlage Waldstraße / Ziegelberg beauftragt. Das vorliegende Gutachten trifft Aussagen zum Boden und Baugrund in Bezug auf die geplante Erschließung des Baugebietes der Seniorenwohnanlage für den Neubau einer Straße und die Verlegung eines Abwasserkanals und einer Wasserleitung. Weiterhin wird auf die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers in den angetroffenen Böden eingegangen. Es werden Maßnahmen zur Bodenverbesserung aufgezeigt. Außerdem werden Empfehlungen zur Ausführung des Leitungsgrabens und ggf. zur Wasserhaltung gegeben.

Entsprechend dem Gutachten bestehen die oberen anzutreffenden Bodenschichten aus Mutterboden, Zechsteinton und Tonstein. Eine Versickerung anfallender Oberflächenwässer wurde auf dem untersuchten Gelände grundsätzlich ausgeschlossen.

3.4 Angrenzende und vorhandene Nutzungen



Abb. 4: Luftbild mit Parzellarkarte und gelber Kennzeichnung des Geltungsbereichs ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas)

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Staatsstraße St2306 begrenzt. Nordöstlich dieser Staatsstraße ist ein Gewerbegebiet angesiedelt. Die Fa. Goldbach Kirchner Raumconcept GmbH ist das nächstgelegene Gewerbe zum Plangebiet.

Im Norden und Osten des Plangebietes schließen sich vollumfänglich landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Süden ist es vorwiegend von einer Wohnbebauung mit Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise sowie von öffentlicher Verkehrsfläche begrenzt.

Die Flächen im Plangebiet selbst sind unbebaut und werden vorwiegend landwirtschaftlich als Futterwiesen genutzt. Auf der Fl.-Nr. 398 befinden sich ca. 9 Obstbäume. Das gemeindeeigene Flurstück Fl.-Nr. 440/2 ist an den Eigentümer der Fl.-Nr. 444/1 verpachtet und derzeit als Gartenfläche der Fl.-Nr. 444/1 zugeordnet. Im Nordwesten des Grundstücks Fl.-Nr. 440/2 befindet sich eine Gehölzgruppe.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrtsstraße „Am Trieb“. Über den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges Fl.-Nr. 393 sowie über einen Ringschluss im Plangebiet werden die künftigen Baugrundstücke verkehrlich angeschlossen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 393) sowie die neue Ringstraße besitzen eine Gesamtquerschnittbreite von 6.0 m. Sie sind somit an jeder Stelle breit genug für die erforderliche Aufstellfläche der Feuerwehr.

Ruhender Verkehr:

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, dass je Wohneinheit eine Garage oder ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen ist. Für Besucher werden im Nordwesten sechs öffentliche Parkplätze realisiert. Entlang der Einbahnstraße werden aufgrund der geringen Straßenbreite von 4.50 m (zuzüglich 1.50 m Gehweg), der vielen zu berücksichtigenden Zufahrten zu den Grundstücken und der Mindestfahrbahnbreite für Müllfahrzeuge keine öffentlichen Parkflächen zur Verfügung gestellt.

Geh- und Radwege

Ein Gehweg wurde entlang der Ringstraße in die Planung aufgenommen.

Radwege sind zur Erschließung der neuen Baugrundstücke nicht in die Planung aufgenommen, da das Verkehrsaufkommen gering ist. Radfahrer benutzen hier den Straßenraum.

Zur Förderung einer attraktiven, nachhaltigen Infrastruktur für den Radverkehr wurde ein Radweg parallel zur Staatsstraße St2306 in die Planung aufgenommen. Die Staatsstraße verbindet nordgehend die Kommune Geiselbach mit Lisengericht (Radverkehrskonzept des Landkreises Aschaffenburg vom Mai 2025, Maßnahme M 11). Neue Radwege schließen Lücken im Netz und ermöglichen eine sichere Verbindung für Alltags- und Freizeitradler.

Für das Plangebiet besteht Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). In Geiselbach verkehrt die Buslinie 25 (Aschaffenburg-Johannesberg-Mömbis-Geiselbach-Schöllkrippen) mit einer Haltestelle „Magdalenenbrunnen“ innerorts und einer Haltestelle „Netto“ außerorts. Weitere Haltestellen sind „Am Weiher“ und „Marienkapelle“ in Omersbach. Eine Anbindung an den Schienenverkehr ist nicht vorhanden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Ableitung Schmutz- und Regenwasser, Zuleitung Frischwasser, Elektrizität und Telekommunikation) wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

4.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in Geiselbach wird über den Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe (Gerichtsplatzstraße 100, 63755 Alzenau-Hörstein) geregelt. Die geplante Bebauung kann über einen Anschluss an die vorhandene Leitung in der Straße „Am Trieb“ erfolgen.

Das Plangebiet wurde bereits in die Berechnungen zur Wasserversorgung einbezogen.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet für Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

4.2.2 Löschwasserversorgung

Grundlage für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs bildet das Arbeitsblatt W 405 (Stand Februar 2008). Gem. Arbeitsblatt W 405 wird bei einer Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen in einem Mischgebiet eine Löschwassermenge von 48 m³ gefordert.

Verwendet werden können hierfür die öffentlichen Hydranten in einem Umgriff von 300 Metern, wobei gem. Fachempfehlung des AGBF der erste Hydrant in einer maximalen Entfernung von 75 m erreichbar sein soll. Ebenfalls können öffentliche Gewässer, die eine entsprechende Leistungsfähigkeit haben, für Löschzwecke genutzt werden.

Ein Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage der Löschwasserentnahmestellen, das Plangebiet umgebend, liegt der Begründung als Anlage bei. In der Straße „Am Trieb“ befinden sich lt. Bestandsplan bereits zwei Hydranten in unmittelbarer Nähe. Es ist davon auszugehen, dass der Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe im Zuge der Erschließung des Plangebietes mit Wasser weitere Hydranten errichten wird. Der Zweckverband hat sich lt. Verbandssatzung verpflichtet, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Der Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe stellt über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.

4.2.3 Entwässerung Schmutzwasser

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Geiselbach. Es wurde bereits in die Berechnungen des kanalisierten Einzugsgebietes einbezogen (Abwasserkataster, Stand 2022). Das anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende Anlage in der Straße „Am Trieb“ angeschlossen und führt über den Mischwasserkanal weiter zur Kläranlage im Ortsteil Geiselbach.

4.2.4 Entwässerung Niederschlagswasser / Oberflächenwasser

Das vorliegende Baugrundgutachten (s. Punkt „3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes“) kommt zu dem Ergebnis, dass keine Versickerung im Plangebiet möglich ist. Zudem ist der vorhandene Regenwasserkanal des Trennsystems in der Straße „Waldstraße“ bereits ausgelastet. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist nicht möglich. Die Einleitung erfolgt im Mischsystem.

Der Einbau einer Zisterne zur Nutzung von Niederschlagswasser wird aus Gründen des Klimawandels nachdrücklich empfohlen (s. Punkt 5.1.13).

4.2.5 Energieversorgung

Die Gemeinde Geiselbach ist an das Energieversorgungsunternehmen „Bayernwerk Netz GmbH“ angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie sollte aus dem bestehenden Netz möglich sein. Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind aus Gründen des Klimaschutzes bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solar- und Photovoltaikanlagen) zur Nutzung von Solarenergie ausdrücklich erwünscht.

Auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird hingewiesen.

Es ist nicht vorgesehen, den Geltungsbereich an die Gasversorgung anzuschließen.

4.2.6 Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes der Deutschen Glasfaser Holding GmbH.

4.2.6 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Aschaffenburg geregelt. Die Abfallbehälter, Sperrabfall und gelben Säcke sind am jeweiligen Straßenrand zur Abholung bzw. Leerung bereitzustellen.

Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Aschaffenburg.

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich ein Mischgebiet vor.

Die Gemeinde Geiselbach beabsichtigt, im Geltungsbereich Wohnformen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die dem Wohnen dienen und nicht wesentlich stören, anzusiedeln. Das Mischgebiet wird gem. § 6 BauNVO mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gem. § 6 Abs. 1 Nr. 6 und 7 BauNVO werden nicht zugelassen. Durch diesen Ausschluss sollen die überplanten Flächen vorrangig einer Wohnnutzung und kleinen Gewerbetreibenden zugeführt werden und auf großflächige sonstige Nutzungen, wie etwa Gartenbaubetriebe und Tankstellen verzichtet werden. Ebenfalls werden mit dem Ausschluss Störungen und Beeinträchtigungen der geplanten Wohnformen vermieden, was insbesondere bei der Errichtung

von Tankstellen in Verbindung mit dem auch während der Nachtzeit auftretenden Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten wäre.

Einzelne Elektroladesäulen, auch gewerblich genutzt, werden gem. § 14 Abs. 1 BauGB hingegen zugelassen.

Ebenfalls werden aus vorgenannten Gründen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zugelassen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Aufstellungsverfahren durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Diese Kenngrößen in Verbindung mit der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen reichen aus, um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

Die rechnerische Überprüfung der Vollgeschosse vor allem im Dach- und Kellergeschoss stellt einen hohen Zeitaufwand für Planer und Ämter dar. Daher wird auf eine Festlegung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. einer Geschossflächenzahl verzichtet.

Die Höhe der Gebäude wird über eine festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe geregelt.

5.1.2.1 Grundflächenzahl

Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Mischgebiet beträgt 0,6.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der geplanten Bebauungsdichte mit 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt.

Es entsteht eine Dichte, wie sie innerorts üblich und angemessen ist.

Die von Bebauung eingenommenen Flächen dürfen je Grundstück maximal 40 bzw. 60% der MI-Fläche betragen. Innerhalb der Baufelder ist dabei eine freie Anordnung möglich.

5.1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhenentwicklung der Baukörper soll sich an den Höhen der umgebenden Bebauung orientieren, um somit einen räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Mit der Begrenzung der Wandhöhe (WH) auf 7,00 m sollen zwei Vollgeschosse zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss ermöglicht werden.

Um die Bautiefen und die damit verbundene Dachhöhe zu begrenzen, wird die Firsthöhe (F) auf maximal 10,50 m festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen entspricht nur dann dem Bestimmtheitsgebot, wenn Bezugspunkte für das festgesetzte Maß festgelegt werden, die eindeutig bestimmbar sind. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante Gehweg bzw. Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an das vorhandene südlich Baugebiet, wird die offene Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Ebenfalls wird mit der Festsetzung der offenen Bauweise auch die Länge der zulässigen Hausformen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf 50 m begrenzt.

Um einen fließenden Übergang zur freien Landschaft Richtung Norden herzustellen und um eine lockere Bebauung am Ortsrand zu erreichen, sind nur Einfamilien- bzw. Doppelhäuser zulässig.

Die dargestellten geplanten Grundstücksgrenzen dienen der Orientierung.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Da die Grundstücksteilung noch ansteht, werden die Baugrenzen grundstücksübergreifend als durchgehendes Band (Baufenster) festgesetzt. Sie umschließen ein Baufeld, innerhalb dessen die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist. Mit der Festsetzung eines großzügigen Baufeldes wird für die konkrete Gebäudeanordnung eine hohe Flexibilität gewährt.

Da von den Baugrenzen zurückgewichen werden darf, bildet das Baufeld die maximalen Ränder möglicher Gebäudekanten ab.

Mit der Festsetzung des Baufeldes wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ räumlich fixiert.

Zur Klarstellung für künftige Bauwerber wurde die Festsetzung aufgenommen, dass außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Flächen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind.

5.1.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig. Auf eine flächengenaue Festsetzung wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer Flexibilität nicht einschränken und um den unterschiedlichen Grundstückszuschnitten gerecht zu werden.

Je Wohneinheit ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Diese Festsetzung dient in erster Linie dazu, den Bedarf an Parkraum direkt auf dem Baugrundstück zu decken und den öffentlichen Straßenraum zu entlasten. Für Bauherren und Kommune schafft die Festsetzung frühzeitig Klarheit über die Realisierbarkeit und die Anforderungen an das Bauvorhaben.

Für alle anderen Gebäude gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Geiselbach.

5.1.6 Spielanlagen

Östlich des Lärmschutzwalls, begleitend zur Fußverbindung Richtung Ortsmitte werden öffentliche Grünflächen mit Spielgeräten vorgesehen. Sie fördern ein generationsübergreifendes Miteinander und vermindern Einsamkeit im Alter durch soziale Teilhabe. Senioren profitieren von der lebendigen Atmosphäre und das soziale Klima im Wohnquartier wird verbessert.

Diese Platzierung dient als Begegnungsstätte, die sowohl die Lebensqualität der Senioren durch Interaktion steigert als auch Kindern sichere, gut erreichbare Spielmöglichkeiten bietet.

5.1.7 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Sichtdreiecke

Für die Anfahrtsicht aus der Einmündung „Am Trieb“ kommend auf den Verkehr auf der St 2306 sind Sichtfelder darzustellen. Da an dieser Einmündung die Ortstafel (VZ310) die Grenze der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt markiert, gelten unterschiedliche Schenkelweiten für die Sichtdreiecke.

Sichtfeld Richtung Süden – Innerorts, gem. RAS (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen):

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h beträgt die erforderliche Schenkellänge L des Anfahrtsichtfeldes 70 m.

Sichtfeld Richtung Norden – Außerorts, gem. RAL (Richtlinien für Anlagen von Landstraßen):

Knotenpunkte und Querungsstellen müssen aus einer Entfernung erkennbar sein, die es den Kraftfahrern gestattet, gegebenenfalls vor kreuzenden bzw. ein- und abbiegenden Kraftfahrzeugen sowie Radfahrern und Fußgängern anzuhalten.

Zusätzlich müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger bestimmte Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen (auch Wegweisern) und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. In solchen Sichtfeldern sind nur notwendige verkehrstechnische Einrichtungen, wie Lichtmasten, Lichtsignalgeber oder Pfosten von Verkehrszeichen zulässig.

Die erforderliche Schenkellänge L des Anfahrtsichtfeldes beträgt bei einer Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h 110 m. An Einmündungen/Kreuzungen, an denen die zulässige Höchstgeschwindigkeit nicht auf 70 km/h beschränkt wird, beträgt die Schenkellänge L = 200 m.

Bis dato beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 100 km/h.

Im Bebauungsplan wurden alle drei Sichtfelder an der Einmündung zur Straße „Am Trieb“ dargestellt.

Die beiden Sichtdreiecke außerorts (L=200 m und L=110 m) sind alternativ aufgenommen, bis abschließend geklärt wurde, ob eine Geschwindigkeitsreduktion auf 70 km/h in Aussicht gestellt oder alternativ die Grenze der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt verschoben werden kann.

Siehe ergänzend auch Kapitel 6.1 Immissionsschutz.

5.1.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Dies sind die Sicherung und Organisation des Verkehrsnetzes sowie die Erschließung von Grundstücken. Die Verkehrsflächen dienen dazu, den fließenden und ruhenden Verkehr, wie Straßen, Plätze, Parkplätze und Gehwege zu regeln, die Sicherheit und Funktionalität des Verkehrs zu gewährleisten und die Erschließung neuer Bauflächen zu ermöglichen. Außerdem tragen sie dazu bei, die Umwelt zu schützen und eine geordnete, nachhaltige Entwicklung zu fördern.

5.1.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Norden der öffentlichen Grünfläche wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Sie dient der Errichtung einer Umspannstation, um die technische Infrastruktur für die Stromversorgung des neuen Mischgebietes sicherzustellen. Sie dient der Versorgungssicherheit der geplanten Nutzungen. Die Ausweisung sichert den Standort rechtlich ab, macht ihn für den Energieversorger nutzbar und stellt sicher, dass sie funktional und gestalterisch an geeigneter Stelle platziert wird.

Eine Abstimmung der genauen Lage steht mit dem Netzbetreiber noch aus.

5.1.10 Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Flächeninanspruchnahme für Baumaßnahmen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird dem Mutterboden großes Gewicht beigemessen. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei allen Arbeiten gilt die im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) verankerte Vorsorgepflicht.

5.1.11 Oberflächenbefestigung

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Jährlich beträgt der Flächenverbrauch in Bayern zur obertägigen Förderung von Baumineralien rund 900 ha. Auf der anderen Seite sind gut die Hälfte des jährlich in Deutschland anfallenden Mülls Bauabfälle. Zur Schonung der Ressourcen wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

5.1.12 Grundwasserschutz

In Deutschland werden mehr als 70 % des Trinkwassers aus Grundwasser gewonnen. Zudem ist Grundwasser eine wichtige Ressource für Industrie und Landwirtschaft.

Daher sind Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

5.1.13 Rückhaltung des Oberflächenwassers

Klimawandel: 85 % der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen Bereich. Die Anzahl an Extremniederschlägen nimmt deutlich zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Ein zentraler Punkt ist hierbei die Speicherung von Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Dies bekräftigt künftig zunehmend die Notwendigkeit Niederschlagswasser zwischenzuspeichern.

Eine Festsetzung zum Umgang mit den anfallenden Niederschlagswasser wurde aufgenommen. Alle Maßnahmen sind schlüssig in die Gestaltung zu integrieren. Der Einbau einer Zisterne zur Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung wird nachdrücklich empfohlen.

Nachfolgend einige Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser:

1. Verdunstung

- Dachbegrünung: (Extensive und intensive Begrünung hält Regenwasser wie ein Schwamm zurück; ein Großteil verdunstet direkt über die Pflanze und das Substrat; optimal für Flachdach)
- Fassadenbegrünung (Pflanzen an Wänden nehmen Feuchtigkeit auf und geben sie durch Transpiration wieder ab)
- Wasserflächen: Kleine Teiche oder flache Wasserbecken fördern die direkte Evaporation.
- Entsiegelung: Das Ersetzen von Asphalt durch Schotterrasen oder Pflaster mit weiten Fugen ermöglicht die Verdunstung aus dem Boden heraus.

2. Speicherung (Retention)

- Zisternen und Regentonnen: Sammeln von Dachablaufwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser
- Unterirdische Rigolen: Kiesgefüllte Gräben oder Kunststoffelemente im Boden, die Wasser zwischenspeichern, bevor es versickert.
- Multifunktionale Flächen: Tiefergelegene Spielplätze oder Parkanlagen, die bei Starkregen bewusst geflutet werden können

3. Rückhaltung (Verzögerung)

- Rückhaltebecken: Große künstliche Becken, die Wasser bei Starkregen puffern.
- Gezielte Drosselung: Einsatz von Ablaufdrosseln an Speichern
-

4. Ableitung

- Notwasserwege: Oberflächliche Rinnen, die Wasser gezielt leiten.
- Offene Entwässerungsgräben Begrünte Mulden am Gebietsrand

5.1.14 Durchführung eines Überflutungsnachweises

Als Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Grundstücksentwässerungsanlage wird die Durchführung eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 (s. Ziffer 14.9.2 und 14.9.3) empfohlen.

Durch einen Überflutungsnachweis wird sichergestellt, dass ein Grundstück auch bei starken Regenfällen nicht unkontrolliert überflutet wird. Er soll Schäden am eigenen und an benachbarten Grundstücken verhindern und schützt das öffentliche Entwässerungssystem vor Überlastung.

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

5.1.15 Wild abfließendes Wasser

Für die Gemeinde wurde entsprechend des Leitfadens „Integrale Konzepte zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz“ die starkregenbedingten Überflutungsgefahren und das Überflutungsrisiko erarbeitet. Für die Ausarbeitung der Studie wurde das Ingenieurbüro UNGER ingenieure, Ingenieurgesellschaft mbH, Niederlassung Homberg, beauftragt. Hintergrund der Untersuchung sind die in den letzten Jahren mehrfach beobachteten Starkregenereignisse mit daraus resultierenden Überflutungen in der Gemeinde Geiselbach und der näheren Umgebung.

Das Gutachten enthält eine Reihe von technischen Maßnahmenempfehlungen für den Objektschutz, unter anderem:

- Um- und Ableiten des Wassers mittels Senken oder Mulden durch Einsatz von Bodenschwellen
- Einbau einer Rückstausicherung
- Einbau druckdichter Fenster in niedrig gelegene Gebäudeteile
Alternativ: Erhöhung der Lichtschächte und Eingangsbereiche
- Einbau von mobilen Systemen (Wasserschutzwand, Sandsäcke)

Da für Überflutungsschäden weder von der Versicherung noch von der Gemeinde gehaftet wird, wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass Gebäude bis mind. 25 cm über der Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

5.1.16 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Büro Martin Beil, Würzburg, wurde von der Gemeinde Geiselbach beauftragt, im Rahmen einer naturschutzfachlichen Prüfung die Auswirkungen des geplanten Wohngebietes zu untersuchen. Die Begründung zur Grünordnungsplanung incl. artenschutzrechtlichem Beitrag sowie der Umweltbericht liegen diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die grünplanerische Konzeption besteht aus den folgenden wesentlichen Bestandteilen:

- Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch 5m-Grüngürtel am nördlichen Rand des Plangebietes
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Wege-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Fläche für Lärmschutzeinrichtungen (Wall, Wand)
- Sonstige naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Öffentliche Grünflächen

Die Flurnummer 440/2 sowie Teilflächen der Flurnummer 394, 397, 398 und 399 werden aus städtebaulichen Gründen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Schaffung von Naherholungsräumen, der fußläufigen Vernetzung des Plangebietes mit dem Ort, der Erhaltung von Naturräumen und trägt zur Verbesserung der Lebensqualität bei, indem sie die Aufenthaltsqualität erhöht und die Lärmbelastigung mindert.

Alle Maßnahmen dienen dem Schutz bzw. der Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft (Klimaschutz), Tier- und Pflanzenwelt sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

5.1.17 Ausschluss fossiler Energieträger

Fossile Brennstoffe werden ausgeschlossen, um den Klimaschutz zu fördern und die Abhängigkeit von fossilen Energien zu reduzieren. Ziele sind die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, die Förderung regenerativer Energien und die Erreichung von Klimazielen wie Klimaneutralität.

5.1.18 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Gartengestaltung

Um die Biodiversität zu fördern, das lokale Klima zu verbessern und die städtische Umwelt aufzuwerten, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen. Begrünungen bieten Rückzugsorte und Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Bäume und Pflanzen spenden Schatten und kühlen durch Verdunstung, was die lokale Erwärmung reduziert. Sie helfen dabei, Regenwasser zu speichern und die Abwasserbelastung zu verringern. Grünflächen verbessern die Lebensqualität und können zur Erholung beitragen. Sie sind wichtige Elemente der städtebaulichen Gestaltung. Vorgärten prägen das Erscheinungsbild einer Gemeinde und sind die Visitenkarte eines Wohnquartiers.

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

Auf pflegeintensive Vielschnitttrassen und Nadelholzhecken sollte dagegen verzichtet werden.

Klima- und bodenschädliche „Schotterrassen“ sind nicht zulässig.

5.1.19 Sonstige Planzeichen

Es werden sonstige Planzeichen, um eine eindeutige rechtssichere Darstellung aller Planinhalte zu gewährleisten, angegeben. Durch diese zusätzlichen Symbole wird der Plan verständlich und nachvollziehbar, was für die Planung, den Bau und die rechtliche Sicherheit unerlässlich ist.

5.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Zur Sicherung einer hochwertigen Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als eigenständiger Satzungsteil festgelegt.

5.2.1 Dachform

Die benachbarten Wohnhäuser, das Plangebiet umgebend, besitzen ein Satteldach. Im weiteren Umfeld sind auch Walm-, Flach- und Zeltdächer zu finden.

Um mehr gestalterische Freiheit und Flexibilität für Bauherren zu erlangen, wird auf die Festlegung spezieller Dachformen verzichtet. Es ermöglicht eine große Vielfalt an Dachformen, lässt individuelle architektonische Lösungen zu und erhöht ggf. die Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Photovoltaik.

Aus vorgenannten Gründen wird auch auf die Festlegung einer Hauptfirstrichtung verzichtet.

5.2.2 Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von 0 – 50° festgelegt, um Flexibilität für die Anforderungen an das Design, die Funktionalität und die Baukosten zu gewährleisten. Die Mindestneigung (0–5°) ist für Flachdächer notwendig, damit das Wasser sicher abfließen kann, während die Höchstdachneigung von 50° eine maximale Fläche für die Installation von Solaranlagen bietet.

5.2.3 Dachgestaltung Doppelhaus

Für ein harmonisches und symmetrisches Gesamtbild beider Haushälften, sind Doppelhäuser mit Satteldach und in gleicher Dachneigung auszuführen. Sind sich die Bauherren beider Haushälften über andere Dachformen einig, können auch anderweitige Dachformen zugelassen werden.

5.2.4 Dachfarbe

Um ein harmonisches Gesamtbild zu sichern und die regionale und traditionelle Charakteristik des Umfeldes zu schützen, wird die Dachfarbe entsprechend festgelegt. Durch die Vorgabe von Farbtönen wird verhindert, dass sich einzelne Häuser durch grelle oder unpassende Dächer negativ vom Erscheinungsbild des Geltungsbereichs abheben. Glänzende Bedachungen werden ausgeschlossen, um mögliche Blendungen benachbarter Anlieger auszuschließen.

5.2.5 Einfriedung

Der Markt bietet eine Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen, wie z.B. lebende (Hecke, Sträucher) oder tote (Mauern, Zäune, Gabionen) Einfriedungen, in unterschiedlichen Ausführungen, z. B. als geschlossene oder offene Einfriedungen. Zur Schaffung einer größtmöglichen Flexibilität und Anpassungsfähigkeit werden Einfriedungen aller Art zugelassen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßen- und Ortsbildes sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Höhenbegrenzung wirkt einer geschlossenen Einhausung von Grundstücken entgegen.

5.2.6 Nivellierte Geländeschnitte

Um sicherzustellen, dass das geplante Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und die Auswirkungen auf die Umgebung transparent dargestellt werden, sind nivellierte Geländeschnitte unverzichtbar. Sie zeigen, wie sich das Gebäude in das natürliche Gelände einfügt und ob es die vorgeschriebenen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken einhält. Ebenfalls wird die relevante Bezugshöhe für das Gebäude festgelegt. Dies ist entscheidend, um die maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen zu berechnen und sicherzustellen, dass die zulässigen Grenzen nicht überschritten werden. Die Pläne machen ersichtlich, ob durch das Bauvorhaben wesentliche Änderungen am natürlichen Geländeverlauf vorgenommen werden, die die Entwässerung der

Nachbargrundstücke beeinträchtigen. Sie dienen als Grundlage für die Planung der Schmutz- und Regenwasserableitung und zeigen, ob das Gebäude ordnungsgemäß an die öffentliche Erschließung angeschlossen werden kann.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtliche Übernahmen sind nicht bindende Hinweise auf Regelungen, die von anderen Behörden nach anderen Gesetzen getroffen wurden und für das Bauvorhaben wichtig sind. Sie dienen dazu, ein vollständiges Bild der rechtlichen Gegebenheiten zu ermöglichen, sind aber keine eigenen festsetzungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans selbst. Sie haben nur deklaratorische Wirkung.

5.3.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Die nachrichtliche Übernahme der Bauverbots- und Baubeschränkungszone sorgt für Transparenz und eine umfassende Darstellung relevanter Beschränkungen aus dem Straßenrecht.

5.4 Hinweise

Für die weitere Planung und Realisierung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs werden Hinweise gegeben. Sie dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren.

6. Weitere planungsrelevante Belange

6.1 Immissionsschutz

An dieser Stelle wird auf die Schallimmissionsprognose der Fa. Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg vom 18.02.2026 verwiesen (s. Anlagen).

Nachfolgend die Bewertung und Hinweise zum Schallimmissionsschutz aus der Prognose:

Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße 2306 ein.

Die Berechnungen bei freier Schallausbreitung zeigen, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen in MI-Gebieten im Plangebiet sowohl am Tage als auch in der Nacht auf etwa der Hälfte des Plangebiets überschritten werden.

Im Rahmen der Abwägung bieten gemäß Rechtsprechung (BVerwG 4 A 18.04) die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die dort für MI-Gebiete festgelegten IGW eingehalten, kann im Wohngebiet in der Regel von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Der IGW für MI-Gebiete wird am Tage ab einem Mindestabstand von etwa 48 m, in der Nacht von etwa 50 m zur Fahrbahnmitte eingehalten.

Im Nahbereich der Straße werden selbst die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung überschritten.

Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet

Im Plangebiet wird mit den zu Grunde gelegten pauschalen Ansätzen der Schallemissionen für die Fa. Kirchner der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm für MIGebiete tagsüber und nachts um mindestens 3 dB unterschritten. Damit bestehen Reserven für

mögliche Immissionen der weiter entfernt gelegenen Gewerbebetriebe sowie für mögliche Erweiterungen des Betriebsumfangs der Fa. Kirchner. Unzulässige Spitzenpegel bei einem möglichen Nachtbetrieb der Fa. Kirchner sind auf Grund des Abstands nicht zu erwarten.

Empfehlung für die weitere Planung

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der zulässigen Immissionen durch den Straßenverkehr im Westen des Plangebietes sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand/-wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Baufelder in größerer Entfernung zur Straße, Grundrissorientierung, Schalldämmung der Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden können, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der jeweils maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis.

Zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen wurden die Auswirkungen einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles sowie die Auswirkungen durch die Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit in Höhe des Plangebietes geprüft.

Mit der Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Staatsstraße im Bereich des Plangebiets auf 70 km/h werden auf den in erster Reihe zur Straße gelegenen Baufeldern die OW weiterhin überschritten, die IGW werden überall eingehalten.

Mit einem zusätzlichen Schallschutzwall mit einer Höhe von 2,8 m ü. GOK werden auch die OW nahezu auf den gesamten Baufeldern eingehalten. Nur im Bereich des geplanten Fußgänger- und Radwegdurchgangs wird der Nacht-OW in einem kleinen Bereich um 1 dB überschritten.

Bei Beibehaltung der nicht eingeschränkten Geschwindigkeit außerorts und einem Schallschutzwall mit einer Höhe von 2,6 m werden die OW tags in einem Bereich von circa 54 m zur Fahrbahnmitte und nachts in einem Abstand von bis zu 57 m zur Fahrbahnmitte noch überschritten. Die IGW werden nur im Bereich des Durchgangs geringfügig um 1 dB überschritten.

Mit einem Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,6 m werden die OW in weiten Bereichen des Plangebietes und die IGW im gesamten Plangebiet eingehalten.

Eine weitere Möglichkeit der Konfliktreduzierung ist das Abrücken der zu schützenden Bebauung von der Straße.

Der verbleibende erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in schutzbedürftigen Räumen wird gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gewährleistet, wenn die in DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden.

In den maßgebenden Richtlinien wird eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist.

In Bezug auf die Gewerbelärmimmissionen der benachbarten Betriebe sind im Plangebiet keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.2 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

- Kompakte Bauformen,
- Ausbau der Stellplätze, Zufahrten und Wege aus versickerungsfähigem Material,
- Ausschluss fossiler Brennstoffe

6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

6.4 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Ebenfalls sind keine Trinkwasserschutzgebiete oder Einzugsgebiete der Wasserversorgung betroffen.

7. Flächenbilanz

Mit der Planung ergeben sich folgende Flächenanteile:

Geltungsbereich gesamt	ca.	12.606 m ²
Mischgebiet (MI)	ca.	7.722 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche - Straße	ca.	2.458 m ²
Radweg	ca.	304 m ²
Grünfläche	ca.	2.120 m ²

8. Anlagen

- 01 Begründung zur Grünordnungsplanung mit artenschutzrechtlichem Beitrag, Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Würzburg, vom 27.02.2026
- 02 Umweltbericht, Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Würzburg, vom 27.02.2026
- 03 Geotechnisches Gutachten, Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik, Dipl. Geol. J. Brehm GmbH, Großostheim, vom 19.12.2025
- 04 Schallimmissionsprognose, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg, vom 18.02.2026
- 05 Hydrantenübersicht, Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, vom 25.10.2022

9. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 23.01.2026

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 05.02.2026

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Bekanntmachung: ____-____-____

Frist: ____-____-____ - ____-____-____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Anschreiben (digital): ____-____-____, ____:____h

Frist: ____-____-____ - ____-____-____

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ____-____-____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ____-____-____

Frist: ____-____-____ - ____-____-____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): ____-____-____, ____:____h;

Frist: ____-____-____ - ____-____-____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ____-____-____

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: ____-____-____

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 27.02.2026

Geiselbach, 27.02.2026

Ergänzt:



Peter Farrenkopf

Architekt

Listennummer der Bay. Architektenkammer 179 532

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

JB ARCHITEKTEN +

BREITENBACH · FARRENKOPF · RAUCH · SCHWARZ · ARCHITEKTEN PartG mbB

Erfstraße 31a

63927 Bürgstadt

09371 / 4080 -36

info@je-architektenplus.de

10. Anhang

Gehölzauswahlliste für Anpflanzungen

Zulässig sind heimische Baumarten sowie klimatolerantere Baumarten 1./3. Wuchsordnung, die in der Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter in Deutschland (GALK e. V.) als im Straßenraum geeignet gelistet sind.

Gebietsheimische Arten (*) sind zu bevorzugen.

Bäume 1./2. Wuchsordnung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn*

Alnus spaethii – Purpur-Erle

Carpinus betulus – Hainbuche* (auch Säulenformen)

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Prunus avium – Vogelkirsche*

Quercus petraea – Trauben-Eiche*

Tilia cordata – Winter-Linde, z.B. „Greenspire“

Ulmus spec. – Ulmen, verschiedene Arten und Sorten

Bäume 2./3. Wuchsordnung

Acer campestre – Feld-Ahorn* (auch Sorten)

Acer buergerianum - Dreispitz-Ahorn

Alnus spaethii – Purpur-Erle

Amelanchier lamarckii / A. arborea - Felsenbirne

Carpinus betulus – Hainbuche* (auch Säulenformen)

Cornus mas - Kornelkirsche

Crataegus spec. – Apfeldorn, Pflaumendorn, Lederblättriger Weißdorn

Fraxinus ornus – Blumen-Esche

Liquidambar styraciflua – Amberbaum

Malus spec. - Zieräpfel

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Prunus avium – Vogelkirsche*

Prunus spec. – Zierkirschen (ohne Kugelformen)

Sorbus aucuparia – Eberesche / Vogelbeere*

Sorbus spec. – Eberesche / Mehlbeere, nicht heimische Arten / Sorten

Tilia cordata – Winter-Linde „Rancho“ oder „Roelvo“

Ulmus spec. – Ulmen, verschiedene Arten und Sorten

Außerdem sind möglich: Speierling, Elsbeere, Eßkastanie, Wildbirne, Walnuss sowie Obst-Kultursorten.

Sträucher

Corylus avellana – Haselnuss

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Crataegus spec. – heimische Weißdorne

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa spec. – heimische Wildrosen

Rubus fruticosus - Brombeere

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa – Roter Holunder

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball