



Sitzung des Gemeinderates Geldersheim vom 26. Januar 2023

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Öffentliche Sitzung:

1. Bauleitplanung;

4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Geldersheim, Aufhebung des Feststellungsbeschlusses (Beschluss)

Sachverständige: Frau Claudia Roschlau, Dipl.-Geographin (Univ.), Stadtplanerin, BAURCONSULT Architekten Ingenieure Haßfurt

Am 12. Mai 2022 wurden die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat behandelt und abgewogen. Darüber hinaus wurde der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und festgestellt. Im Rahmen der daraufhin folgenden Einreichung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung beim Landratsamt Schweinfurt hat das Landratsamt mitgeteilt, dass die Abwägung hinsichtlich Stellungnahmen der Fachbereiche „Immissionsschutz“ und „Technik“ des Landratsamtes zu ergänzen ist. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass die seitens der Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanung – geforderte Prüfung der Wohnbedarfsflächenausweisungen im Gemeindegebiet von Geldersheim nochmals näher zu berücksichtigen ist (Bedarfsbegründung). Daraufhin hat die Gemeinde Geldersheim am 08. September 2022 den Antrag auf Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, den Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan vom 12. Mai 2022 aufzuheben.

Beschluss:	A: 11	F: 11	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

2. Bauleitplanung;

4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Geldersheim, Ergänzung der Abwägungen der Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beschluss)

Sachverständige: Frau Claudia Roschlau, Dipl.-Geographin (Univ.), Stadtplanerin, BAURCONSULT Architekten Ingenieur Haßfurt

Landratsamt Schweinfurt, Bauamt: Wie bereits in der Stellungnahme vom 17.09.2020 angeführt ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu begründen und möglichst anhand eines Bedarfsnachweises zu belegen.

1. Im Hinblick auf die Erweiterung der W-Flächen unter Ziffer 7.0 wird auf Seite 14 der Begründung lediglich auf ein „Bebauungskonzept“ der Gemeinde verwiesen. Ein Bedarfsnachweis wurde nicht vorgelegt. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Oberer Schweinfurter Weg III“ zum auch dort fehlenden Bedarfsnachweis wird verwiesen.

Abwägungsvorschlag: Bei der Ausweisung handelt es sich um die geringfügige Anpassung der bereits bestehenden Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Die Tiefe der bestehenden Flächenausweisung wird um rund 25 m nach Norden erweitert (ca. 5.500 qm). Dadurch soll ausreichend Platz für eine sinnvolle und wirtschaftliche städtebauliche Überplanung und Erschließung der Wohnbaufläche bereitgestellt werden. Die weiteren ca. 25 m der nördlich angrenzenden „Restfläche“ bis zum Wirtschaftsweg sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen und beinhalten u.a. eine Rückhaltung für das Oberflächenwasser. Gleichzeitig sollen durch die Erweiterung der Ausweisung auch die Grenzen der umgebenden Siedlungsstrukturen aufgegriffen und somit eine städtebaulich kompakte Abrundung des östlichen Ortsrandes ermöglicht werden. Grundlage hierfür ist der durch öffentliche Bekanntmachung am 05.August 2022 in Kraft getretene Bebauungsplan „Oberer Schweinfurter Weg III“. Auf die ausführliche Bedarfsbegründung in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen (siehe Anlage zur Abwägung).

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Beschluss:	A: 11	F: 11	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

2. Im Hinblick auf die unter Ziffer 9.0 neu dargestellten W-Flächen wird zum Bedarf keine Aussage getroffen. Auch hier wurde kein Bedarfsnachweis vorgelegt. Um Überarbeitung und Ergänzung wird gebeten

Abwägungsvorschlag: Die Nachnutzung des Bereichs der ehemaligen Gärtnerei sieht im nördlichen Teilbereich ein Sonstiges Sondergebiet für einen Ersatzneubau für das bestehende Alten –und Pflegeheim im Altort vor, für welches aus Gründen des baulichen Bestands und dem Standort gemäß aktueller Regelwerke keine Sanierung möglich ist. Südlich anschließend erfolgt eine gemischte Baufläche, welche für standortnahe Dienstleistungen zum Alten- und Pflegeheim sowie Wohnen genutzt werden soll. Darüber hinaus ist südlich der Frankenstraße eine Lückenschließung der bestehenden Wohnbebauung mit einer Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Änderungen umfassen Flächen, welche in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als Bauflächen enthalten waren: nördlich der Frankenstraße und südlich der Frankenstraße zu ca. der Hälfte als Sonstiges Sondergebiet Gärtnerei. Die übrige Hälfte wurde bereits im Flächennutzungsplan (3. Ände-

nung) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Flächen sind am südöstlichen Ortsrand von Geldersheim gelegen und werden nicht mehr für die ausgewiesene Zweckbestimmung genutzt. Die Betriebsgebäude sind bereits abgebrochen. Im Norden, Westen und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an. So kann die Änderung der Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich durch die Inanspruchnahme von bereits zu überwiegendem Teil (ehemals) genutzter Flächen einer Nachverdichtung im Sinne des § 1a BauGB Abs. 2 zugeordnet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird somit gefolgt.

Bedarfsbegründung für die Änderung der Art der baulichen Nutzung: Der Standort eines Alten- und Pflegeheimes stellt eine wichtige Funktion im Rahmen der Daseinsvorsorge dar. Aufgrund der Verhältnisse im baulichen Bestand und am derzeitigen Standort ist eine Sicherung der Weiterführung des Betriebs nicht gegeben. Im Hinblick auf die Altersstruktur der Gemeinde Geldersheim (siehe Anlage Auszüge zur Altersstruktur aus Statistik Kommunal 2021, Nr. 3, 4, und 5) mit einer ersichtlichen Zunahme der Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen ist vor Ort ein Bedarf vorhanden. Die sich südlich an das geplante Sondergebiet anschließenden Nutzungen (standortnahe Dienstleistungen zum Alten- und Pflegeheim sowie Büro und Geschäftsräume für mögliche Arztpraxen, barrierefreies Wohnen) in der geplanten gemischten Baufläche stellen eine wichtige Ergänzung zur Sicherung der Daseinsvorsorge dar. So kann z.B. hier im Rahmen des betreuten Wohnens ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter stattfinden und die Menschen bleiben trotzdem in ihrer vertrauten Umgebung in Geldersheim. Die Arztpraxen fungieren zum notwendigen Erhalt der allgemeinen medizinischen Versorgung vor Ort. Diese benötigt zeitgemäße Flächen- und Raumprogramme, welche vornehmlich in Neubauten sichergestellt werden können. Der Bedarf für die Wohnbaufläche südlich der Frankenstraße ist durch die zukünftige Nachnutzung der ehemaligen „Conn Barracks“ gegeben. Hier werden auf ca. 100 ha neue Betriebe angesiedelt, welche für ihre Arbeitskräfte Wohnraum benötigen. In dem bereits durch den Gemeinderat beschlossenen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ wurde ein Baukonzept bestätigt, welches Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich vorsieht. Diese decken das derzeit nicht vorhandene Angebot für unterschiedliche Wohnformen z.B. für Alleinstehende sowie Familien mit und ohne Kinder ab. Da die Fläche wie schon beschrieben, dem Gebot der Innen – vor Außenentwicklung folgt und zudem von den noch im Flächennutzungsplan bereits festgestellten Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand Teilflächen (ca. 8,8 ha) zurückgenommen werden, handelt es sich bei den Änderungen der Art der Bauflächen um eine bedarfsgerechte Ausweisung.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Beschluss:	A: 11	F: 7	G: 4
-------------------	--------------	-------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

Landratsamt Schweinfurt, Kreisbauamt:

1. Zu Änderung 1.0: Es wird darauf hingewiesen, dass Wohnen in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise für Betriebsinhaber zulässig ist (§ 8 Abs.3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Eventuell bestehende Wohngebäude sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewerten.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Kein Beschluss erforderlich.

Beschluss:	A: 11	F: 0	G: 0
-------------------	--------------	-------------	-------------

Kein Beschluss erforderlich.

2. Die Änderungsziffern der 3. Änderung sind im Gegensatz zur vorgehenden Fassung jetzt ohne graue Hinterlegung vorhanden. Wenn eine vollständige Entfernung nicht möglich ist, wird gebeten die Zeichenerläuterung als Hinweis aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Änderungsziffern der 3. Änderung mit in die Zeichenerläuterung als Hinweis aufzunehmen.

Beschluss:	A: 11	F: 11	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

3. Der laut Begründung (Ziffer 9, Seite 18) vorgesehene Hinweis in der Legende hinsichtlich eventueller Altlasten fehlt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, den Verweis auf die Begründung mit als Hinweis in die Legende aufzunehmen.

Beschluss:	A: 11	F: 11	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

4. Die zuvor geltende „Schwarze Strichlinie“ für die Festsetzung der Gemeindegebietsgrenze wurde in der Planzeichnung nun durchgekennzeichnet. Es wird gebeten die Zeichenerklärung anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Legende entsprechend anzupassen.

Beschluss:	A: 11	F: 11	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

Landratsamt Schweinfurt, Immissionsschutz: Gegen die Anpassung an den Bestand (Nr. 7.0) als auch mit den vorgesehenen Änderungen in der Flächennutzungsplanung (insbesondere Nrn. 1.0, 5.0 und 9.0) bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Kein Beschluss erforderlich.

Beschluss:	A: 11	F: 0	G: 0
-------------------	--------------	-------------	-------------

Kein Beschluss erforderlich.

In den Anlagen 1 - 3 wurden die schalltechnischen Untersuchungen zum Gewerbepark Conn Barracks der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH und dem Planungsbüro Kling Consult zur Emissionskontingentierung beigelegt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist noch keine Kontingentierung für die G-Fläche erforderlich. Im Hinblick auf eine nachfolgende Planung des Bebauungsplanes wird auf folgendes hingewiesen:

- Laut Endbericht Kling Consult vom 10. Oktober 2017 (Seite 6) wird innerhalb des Gewerbeparks auf Betriebsleiterwohnungen verzichtet und auch eine vollständige Gewerbeparknutzung nach Beendigung der befristeten Nutzung durch Aufnahmeeinrichtung und Unterkünfte für Flüchtlinge festgelegt.
- Aufgrund einer neuen Rechtslage ist im Bebauungsplanverfahren zu beachten, dass die Lärmemissionskontingentierung eines GI-Gebiets nach § 1 IV 1 Nr. 2 BauNVO nur gedeckt ist, wenn ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird (BVerwG, Urteil vom 18. Februar 2021 - 4 CN 5/19 und Beschluss vom 07. März 2019 - 4 BN 45/18).

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu beachten.

Beschluss:	A: 11	F: 11	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde:

1. Die Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15. September 2020, AZ 24-8314.1308-10-2-6 zu dem oben genannten Bauleitplanentwurf Stellung genommen und dabei keine Einwendungen erhoben. Hingewiesen wurde auf die Einzelhandelsziele unter Nr. 5.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP), welche in zukünftigen Bebauungsplanentwürfen bestimmte Festsetzungen bzw. Einschränkungen notwendig machen. Ebenso wurde auf die besondere Gewichtung der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörden und des Wasserwirtschaftsamtes sowie auf die Beteiligung der Bundesnetzagentur verwiesen.

Abwägungsvorschlag: Die Hinweise zur Beteiligung der Denkmalpflege, des Wasserwirtschaftsamtes, der Stadtwerke Schweinfurt, der Vodafone GmbH wurde Rechnung getragen. Hinsichtlich der Bundesnetzagentur wurde in der Begründung unter Änderungspunkt 5.0 aufgenommen, dass aufgrund der Lage des nordwestlichen Teilbereiches in der Planung des geplanten Erdkabelkorridornetzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung frühzeitig Kontakt mit der Bundesnetzagentur aufzunehmen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Kein Beschluss erforderlich.

Beschluss:	A: 11	F: 0	G: 0
-------------------	--------------	-------------	-------------

Kein Beschluss erforderlich.

2. Nach Sichtung des nunmehr vorliegenden geänderten Bauleitplanentwurfs, der im Süden des Ortes durch ein weiteres Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“ und durch ein Misch- und Wohngebiet ergänzt wurde, kann aus raumordnerischer Sicht folgendes festgestellt werden:

Die Planung eines Ersatzneubaus für das bestehende Alten – und Pflegeheim im Altort und die Vorsehung standortnaher Dienstleistungen in dessen direkten Umfeld ist zu begrüßen. Sie entspricht dem Ziel 1.2.1 LEP, wonach der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung zu beachten ist. Die Planung trägt dazu bei, dass soziale Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorgehalten werden können bzw. der Versorgungsstand an Einrichtungen der Altenhilfe erhalten und gesichert werden kann (Ziele 8.1. LEP, Ziel B V 1 Regionalplan 3 (RP3)). Die geplante Umnutzung der brachliegenden Gärtnerflächen für Wohnen am südlichen Ortsrand trägt den Zielen 3.2 LEP und B II 2.2 RP3 Rechnung, wonach die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung, darunter Brachflächen und Leerstände, im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen sind.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Kein Beschluss erforderlich.

Beschluss:	A: 11	F: 0	G: 0
-------------------	--------------	-------------	-------------

Kein Beschluss erforderlich.

3. Um dem Grundgedanken der nachhaltigen Siedlungsentwicklung weiter zu folgen, regt die Höhere Landesplanung dringend an, die Notwendigkeit der im FNP äußerst umfangreich gewidmeten Wohnbauflächen zu prüfen und nicht benötigte WA-Flächen im Außenbereich wieder zurückzunehmen. Im Flächennutzungsplan ist grundsätzlich die Darstellung von Bauflächen auf den Bedarf auszurichten, der in einem Planungszeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren zu erwarten ist (vgl. „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ p18/19,

S.119). Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Für die Gemeinde Geldersheim wird vom Statistischen Landesamt ein leichter Bevölkerungsanstieg um 0,6% auf 2.930 Einwohner bis zum Jahr 2033 vorhergesagt (vgl. Demographie-Spiegel für Bayern 2021). Aktuell sind am südlichen Ortsrand über den FNP der Gemeinde aber immer noch rund 35 Hektar allgemeine Wohnbauflächen gewidmet (bereits abzüglich der durch die 3. FNP-Änderung geplanten Rücknahmen im Südwesten). Durch die 3. FNP-Änderung sollen am nördlichen Ortsrand zusätzlich 6,2 Hektar WA-Flächen hinzukommen. Es gilt zu hinterfragen, ob die Gemeinde tatsächlich vorhat, innerhalb der kommenden 15 Jahre über 40 Hektar neue Wohnbauflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen und ob der voraussichtliche Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung diese Flächeninanspruchnahme rechtfertigen kann.

Abwägungsvorschlag: Gemäß Demographie-Spiegel 2021 erwartet das Landesamt für Statistik einen Anstieg der Bevölkerung von Geldersheim auf rd. 2930 Einwohner bis zum Jahr 2033. Dies ist ein Anstieg von rd. 0,6 %. Gemäß dem Tool „Flächenmanagement Datenbank“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2022) ergibt sich ein Bedarf von etwa 3,9 ha Wohnbauland. Dieser besteht zu rd. 90 % aus dem sog. Auflockerungsbedarf, welcher sich u.a. aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerungen im Bestand (Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten) ergibt. Mit den im Rahmen der 4. Änderung vorgenommenen Flächenänderungen wird dieser Vorgabe gefolgt. Im Rahmen der zuvor erfolgten Änderungen, insbesondere der 3. Änderung wurden am südlichen und nördlichen Ortsrand von Geldersheim großflächig Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese entsprechen nicht dem nun ermittelten Bedarf. Da zumindest am südlichen Ortsrand eine weitere Entwicklung nicht absehbar ist, wird hier eine Fläche von rd. 9 ha Wohnbaufläche aus der Darstellung im Flächennutzungsplan herausgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag zu.

Beschluss:	A: 11	F: 9	G: 2
-------------------	--------------	-------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

4. Im Ergebnis erhebt die Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange weiterhin keine Einwände gegen die im Betreff genannte Planung. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Die Höhere Landesplanung bittet darum, ihr nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Flächennutzungsplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen zulassen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Kein Beschluss erforderlich.

Beschluss:	A: 11	F: 0	G: 0
-------------------	--------------	-------------	-------------

Kein Beschluss erforderlich.

3. Bauleitplanung;

4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Geldersheim, Feststellungsbeschluss

Sachverständige: Frau Claudia Roschlau, Dipl.-Geographin (Univ.), Stadtplanerin, BAURCONSULT Architekten Ingenieur Haßfurt

Gemäß dem Bauleitplanverfahren im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) ist ein Feststellungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt nach Durchführung der §§ 3,4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden) sowie Abwägung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen, welche zu keinen Änderungen führten, die die Grundzüge der Planung berührten, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26. Januar 2023 und stellt diesen durch Beschluss fest (Feststellungsbeschluss). Die Verwaltung wird gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beauftragt, für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Geldersheim die Genehmigung beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wirksam.

Beschluss:	A: 11	F: 7	G: 4
-------------------	--------------	-------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

4. Neubau eines gemeindlichen Bauhofes;

Billigung des Bebauungskonzeptes – Neubau einen gemeindlichen Bauhofes - (Beschluss)

Sachverständiger: Frank Schmierlein, Dipl.-Ing. (FH). Beratender Ingenieur, RWP Architekten Ingenieure Schweinfurt

Erster Bürgermeister Hemmerich erläutert die Notwendigkeit des Neubaus eines gemeindlichen Bauhofes. Insbesondere aus umweltschutz- und sicherheitsrechtlichen Vorgaben heraus ist die Gemeinde Geldersheim aufgefordert, einen neuen Standort für einen Bauhof zu suchen. Aus bauplanerischen Gesichtspunkten bietet sich hierbei das Gelände an der Einfahrt zu den ehemaligen Conn Barracks an. Die Voraussetzungen hierfür hat der Gemeinderat bereits mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen. Seitens RWP, Herrn Schmierlein, wird hierzu ein Bebauungskonzept vorgestellt. Dieses Konzept war auch Voraussetzung dafür, dass das Gelände von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben werden konnte. Der Neubau soll aus zwei Gebäudespannen bestehen, die eine gemeinsame Platzfläche umschließen. Die eine Gebäudespanne soll neben Verwaltung

und Sozialbereich die Werkstätten und Wagenhalle umfassen. In der anderen Spange soll ein Lagergebäude, überdachte Lager und Freilager entstehen.

Die Verkehrsflächen sollen großzügig angelegt werden und nach dem Einbahnstraßenprinzip konzipiert werden. Ein zentraler Punkt stellt auch die energetische Versorgung dar. Hierbei wird auch die Energiegewinnung von Bedeutung sein. Erster Bürgermeister Hemmerich teilt hierzu mit, dass mit der Technischen Hochschule Würzburg-Schweinfurt hierzu erste Gespräche geführt wurden. Das Gelände soll im ersten Schritt so erschlossen und bebaut werden, dass für eventuell weitere gemeindliche Baumaßnahmen Raum und Platz zur Verfügung steht.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungskonzept für den Neubau eines gemeindlichen Bauhofes zu.

Beschluss:	A: 11	F: 11	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

5. Neubau eines gemeindlichen Bauhofes;

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverständige: Frau Claudia Roschlau, Dipl.-Geographin (Univ.), Stadtplanerin, BAURCONSULT Architekten Ingenieur Haßfurt

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung: Im Bereich der südwestlichen Zufahrt auf die Konversionsfläche der ehemaligen Conn Barracks (an der Würzburger Straße) beabsichtigt die Gemeinde Geldersheim den Neubau eines kommunalen Bauhofs. Hierzu wurde bereits durch RWP - Architekten Beratende Ingenieure GmbH aus Schweinfurt- ein Bebauungskonzept entwickelt, wonach die folgenden Nutzungen im Plangebiet vorgesehen sind:

- Verwaltung/ Sozialbereich
- Werkstätten
- Wagenhalle
- Lagerbereich

Das Bebauungskonzept wurde bereits vorgestellt. Für die planungsrechtliche Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 4. Änderung bereits entsprechend der vorgesehenen Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche“ angepasst. Die Flächennutzungsplanänderung wird noch abschließend durch das Landratsamt genehmigt. Basierend darauf kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Geltungsbereich: Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst jeweils teilweise die nachfolgenden Grundstücke (Flurstücke) der Gemarkung Geldersheim: 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060 und 1061 und 1061/10. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das unbebaute Grundstück Flurnr. 1052 sowie den nicht überplanten Einfahrtsbereich der Konversionsfläche, Flurnr. 1053;

- im Osten durch die nicht vom Planteil überplanten und unbebauten Restflächen der Grundstücke Flurnrn. 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060 und 1061;
- im Süden durch die Ackerfläche Flurnr. 1061/1;
- im Westen durch das straßenbegleitende Grundstück Flurnr. 1061/10 sowie die Würzburger Straße.



Für das Plangebiet ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ beabsichtigt.

Verfahrensart: Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

Weiteres Vorgehen: Zur Einleitung des Verfahrens ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ für den -Neubau Bauhof- als qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach § 30 Abs.1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:	A: 11	F: 11	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

6. Baugebiet „Oberer Schweinfurter Weg III“; Vorstellung des geplanten Straßenausbaues im Baugebiet „Oberer Schweinfurter Weg III“ (Beschluss)

Sachverständiger: Christian Dehmer, Dipl.-Ing. (FH), Tiefbauingenieur, Büro Köhl Beratende Ingenieure Würzburg

Anhand einer Präsentation wird dem Gemeinderat umfassend die Erschließung im Rahmen des Straßenbaues und auch der Entwässerung vorgestellt. So ist bei der Straßenentwässerung vorgesehen, das Niederschlagswasser in Baumscheiben für die Bäume zu sammeln. Hierbei soll erreicht werden, dass eine aktive Bewässerung der Bäume nur eingeschränkt erfolgen muss. Vorgesehen ist eine Straßenbreite von insgesamt 6,5m, wobei hier 2,0m für einen Mehrzweckstreifen vorgesehen sind. Die Straßen werden asphaltiert, die Mehrzweckstreifen gepflastert. Der Straßentiefpunkt liegt beim Regenrückhaltebecken. Eine bestmögliche Entwässerung, auch bei Starkregenereignissen, soll so gewährleistet werden. Baubeginn ist geplant im März 2023 mit den Tiefbaumaßnahmen, der Straßenbau soll dann direkt anschließend im Herbst beginnen. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen soll dann Ende des Jahres sein. Seitens der Straßenbeleuchtung ist vorgesehen, dass alternativ zu den bisherigen Straßenlampen die Aufstellung von autarken solaren LED-Straßenleuchten geprüft werden soll. Hierzu werden noch Gespräche geführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Konzept für die Erschließung des Baugebietes „Oberer Schweinfurter Weg III“ zu. Alternativ zur bisherigen Straßenbeleuchtung wird die Aufstellung von autarken solaren LED-Straßenleuchten geprüft.

Beschluss:	A: 11	F: 11	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

7. Verschiedenes

- Bebauung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Schemmel, Antrag auf ein Bürgerbegehren, Gespräche mit den Vertretern des Antrages und dem Grundstückseigentümer, konstruktiver und positiver Austausch der Sachargumente, weitere Treffen wurden vereinbart
- „Weihnachtszauber am Marktplatz“ und Jahresausklang an der Schneebär, Dank an alle Beteiligten und Vereine, für 2023 wurden bereits erste Gespräche geführt

- Vermietung der Wohnungen und Garagen im Euerbacher Weg 13 und 15, aktuelle Belegung (Sachstand)
- Nutzung von Weihwasser bei Beerdigungen in der neuen Aussegnungshalle, Flecken auf dem Bodenbelag
- Vermietung der Wohnungen und Garagen im Euerbacher Weg 13 und 15, Erhöhung der Mieten bei Neuvermietung vollzogen (Sachstand)
- Geplanter Sonnenschutz am Neubau Kindergarten, Aufnahme der Kosten für die Beschaffung in den Haushalt 2023
- Weg entlang des Biegenbaches, zum Teil in sehr schlechtem Zustand, Aufnahme der Kosten für Ausbesserungsmaßnahmen in den Haushalt 2023

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:36Uhr