



Sitzung des Gemeinderates Geldersheim vom 26.02.2026

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Öffentliche Sitzung:

1. Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“;

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2026;

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB sowie erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverständiger: Herr Felix Kastl (M.Sc) Humangeographie, Stadt- und Regionalforschung, BaurConsult

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ gefasst. Der Beschluss wurde am 10.02.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Geldersheim ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.2023 wurde in der Gemeinderatsitzung am 16.11.2023 beschlossen. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.01.2024 bis einschließlich 19.02.2024 stattgefunden. Die Bekanntmachung hierzu fand am 15.01.2024 mit der Einstellung auf die Internetseite sowie im Amtsblatt der Gemeinde Geldersheim statt. Mit Schreiben vom 09.01.2024 wurden die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert eine Stellungnahme bis 19.02.2024 abzugeben.

Am 16.10.2025 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde in den Entwurf vom 08.10.2025 eingearbeitet. Der Geltungsbereich wurde angepasst. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen. Die Durchführung der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 03.11.2025 bis einschließlich 08.12.2025 statt-

gefunden. Die Bekanntmachung hierzu fand am 30.10.2025, mit der Einstellung auf die Internetseite sowie im Amtsblatt der Gemeinde Geldersheim statt. Mit Schreiben vom 30.10.2025 wurden die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert eine Stellungnahme bis 08.12.2025 abzugeben.

Es wurden insgesamt 44 Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Von diesen gaben 13 keine Stellungnahme ab.

19 Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten keine Einwände bzw. keine Betroffenheit von der vorliegenden Planung.

Von den restlichen 12 Behörden und Trägern öffentlicher Belange gaben 8 eine Stellungnahme mit Hinweisen und Informationen ab. 4 Behörden äußerten Einwendungen und/oder Bedenken.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind durch den Gemeinderat Geldersheim abzuwägen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der damit verbundenen inhaltlichen Änderungen in den Planunterlagen ist eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Dem Gemeinderat wurden in Vorbereitung auf die Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen sowie Textvorschläge zur Abwägung und Beschlussfassung vorgelegt, einschließlich der dementsprechend angepassten Planunterlagen des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“, mit Begründung – in der Fassung vom 18.02.2026 und den dazugehörigen Anlagen:

- Anlage 1: Umweltbericht BAURCONSULT vom 18.02.2026;
- Anlage 2.1: Neubau kommunaler Bauhof Grundrisse EG mit Außenanlagen RWP-Architekten vom 28.07.2025;
- Anlage 2.2: Neubau kommunaler Bauhof Grundriss OG mit Außenanlagen RWP-Architekten vom 28.07.2025;
- Anlage 3: Schallimmissionsprognose zum geplanten Bauhof und Feuerwehrhaus Wölfel Bericht Nr.Y0091.005.03.001 vom 21.07.2025;
- Anlage 4: Entwässerungskonzept Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ BWG-Technik GmbH vom 08.07.2025;
- Anlage 5.1: Vorplanung Straßenbau_Lageplan-Variante Zufahrt Conn Barracks SRP Schneider & Partner vom 30.07.2025;
- Anlage 5.2: Vorplanung Straßenbau_Lageplan-Variante Zufahrt Conn Barracks Schleppkurven-Lastzug SRP Schneider & Partner vom 30.07.2025;
- Anlage 5.3: Vorplanung Straßenbau_Lageplan-Variante Zufahrt Conn Barracks Sichtdreiecke SRP Schneider & Partner vom 30.07.2025;
- Anlage 5.4: Begründung zur Verkehrsplanung Zufahrt Conn Barracks SRP Schneider & Partner vom 18.08.2025;
- Anlage 6.1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Grünstifter GbR vom 05.08.2024;
- Anlage 6.2: Maßnahmenkonzept Artenschutz-Zauneidechse FABION GbR vom 06.05.2025;
- Anlage 7: Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz-Erweiterung BPlan „Am alten Flugplatz“ Büro Fabion GbR vom 16.09.2025;
- Anlage 8: Artenschutzrechtliche Ausnahme zu Zauneidechsen und des Feldhamsters Regierung von Unterfranken vom 17.09.2025;
- Anlage 9: Bericht Historische Untersuchung der „CONN-Barracks“ bei

Schweinfurt „Zusammenführung vorh. Daten versch. Behörden der Altlasten- und Kampfmittelsituation der Liegenschaft“ ARCADIS Deutschland GmbH vom 23.05.2015;

- Anlage 9.1: Bericht zur Auswertung historischer Luftbilder, Gesellschaft für. Angew. Hydrologie und Kartographie mbH, Freiburg;
- Anlage 9.2: Ergebniskarte der zusammengefassten Berichte zum Projekt Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen zur Kampfmittelproblematik Agrius vom 10.12.2015;

- Anlage 10: Geotechnischer Bericht Neubau eines kommunalen Bauhofs pgu Ingenieurgesellschaft mbh vom 07.07.2025)

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen der Behörden sowie die diesbezügliche Abwägung und Beschlussvorschläge liegen als Anlage dem Protokoll bei.

Der Gemeinderat Geldersheim beschließt, diesen vorgelegten Vorschlägen zur Abwägung und Beschlussfassung zu folgen. Die Verfasser der Stellungnahmen sind über die Abwägungsergebnisse zu informieren.

Beschluss:	A: 12	F: 12	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.02.2026 sowie der sonstigen Anlagen 2 bis 10. Die Unterlagen liegen als Anlage dem Protokoll bei.

Beschluss:	A: 12	F: 12	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Bauleitplanverfahren mit der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die erneute öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß §4a Abs.3 BauGB angemessen verkürzt.

Beschluss:	A: 12	F: 12	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

2. Neubau eines Ärztehauses;

Vorstellung zweier Planungsvarianten (mit/ohne Kniestock) und der Bauweise (Beschluss)

Sachverständiger: Herr Dipl.-Ing. Joachim Perleth, Architektur- und Ingenieurbüro Perleth + Partner

Kniestock:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.01.2026 die Leistungsphasen 1+2 an das Büro Perleth+Partner GbR vergeben. Der Gemeinderat bat darum, dass geprüft werden soll, ob ein Kniestock sinnvoll ist, um das leere Satteldach für mögliche Vereins- oder Mehrzweckräume nutzen zu können. Die Gestaltungssatzung lässt einen Kniestock von 0,75 m zu. Der Kniestock würde Mehrkosten von ca. 200.000,00 € verursachen. Die Mehrkosten entstehen durch die notwendige Erschließung: Ein Dachausbau erfordert in der Regel ein vollwertiges Treppenhaus mit massiver Treppe, während bei nicht ausgebauten Dachräumen häufig eine einfache Einschubtreppe ausreichend ist. Auch der Brandschutz insgesamt stellt einen Mehraufwand dar, da das im Dachraum untergebrachte Lagermaterial zu höheren Anforderungen an den baulichen und organisatorischen Brandschutz führt. Zudem steigen die statischen Anforderungen an die Tragkonstruktion, da zusätzliche Lasten durch den Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses aufgenommen werden müssen. Ein nicht ausgebauter Dachraum kann zudem zur einfachen und kostengünstigen Installation der HLSE Installationen herangezogen werden

Bauweise:

Die Holzbauweise bietet zahlreiche Vorteile, die sie zu einer zukunftsorientierten und wirtschaftlichen Bauweise machen. Ein wesentlicher Pluspunkt ist die deutlich verkürzte Bauzeit: Durch die Vorproduktion der Bauelemente in der Fertigungshalle können viele Arbeitsschritte wetterunabhängig und parallel zur Baustellenvorbereitung erfolgen. Dies ermöglicht eine schnelle und präzise Montage vor Ort. Darüber hinaus überzeugt der Holzbau durch seine hohe Nachhaltigkeit. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, der während seines Wachstums CO₂ speichert und somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Auch in der Nutzung punktet die Holzbauweise durch ihre Flächeneffizienz: Schlankere Wandaufbauten im Vergleich zu massiven Bauweisen schaffen mehr vermietbare bzw. nutzbare Fläche innerhalb des Gebäudes. Nicht zuletzt zeichnet sich die Holzbauweise durch ihre Langlebigkeit aus. Durch den Einsatz vorgehängter Fassaden lassen sich Konstruktion und Gebäudehülle optimal schützen, was die Lebensdauer des Bauwerks erhöht und langfristig den Wartungsaufwand minimiert. Beim Vergleich der Kostenrichtwerte gemäß Baukosteninformationszentrum (BKI) zeigt sich der Holzbau in der Errichtung etwas kostenintensiver. Die Baukosten für ein Büro- Verwaltungsgebäude - mittlerer Standard in Massivbauweise sind mit 750 €/m³ brutto angegeben.

Die Baukosten für Büro- und Verwaltungsgebäude in Holzbauweise werden mit 755 €/m³ brutto abgebildet.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, dass für den Neubau eines Ärztehauses gem. den bisherigen Planungen auf einen Kniestock verzichtet wird.

Der Gemeinderat beschließt, dass das Ärztehaus in Holzbauweise geplant werden soll.

Beschluss:	A: 13	F: 11	G: 2
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

3. Städtebauförderung Geldersheim; Aufhebung der Gestaltungssatzung vom 21.11.2025 und Neuerlass der Gestaltungssatzung aufgrund rechtlicher Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Beschluss)

Der Gemeinderat der Geldersheim hat in seiner Sitzung vom 20.11.2025 die Gestaltungssatzung für den Bereich „Altort Geldersheim“ im Rahmen der Städtebauförderung beschlossen.

Aufgrund zwischenzeitlicher rechtlicher Änderungen der Bayerische Bauordnung (BayBO) ist die bestehende Gestaltungssatzung in Teilen nicht mehr rechtssicher. Insbesondere betrifft dies Regelungen zum Dachgeschossausbau. Dieser wurde durch Gesetzesänderung im Dezember 2024 vorübergehend als verfahrensfrei eingestuft und im Dezember 2025 wieder der Genehmigungspflicht unterworfen. Die derzeit gültige Gestaltungssatzung bildet diese Änderungen nicht ab und kann daher die gestalterische Steuerung entsprechender Vorhaben nicht mehr vollumfänglich gewährleisten. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Schweinfurt wird daher empfohlen, die bestehende Gestaltungssatzung aufzuheben und eine neue Gestaltungssatzung unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage neu zu erlassen, um eine rechtssichere Anwendung sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die bestehenden Gestaltungssatzung für den Bereich „Altort Geldersheim“ vom 21.11.2025 aufzuheben. Des Weiteren beschließt der Gemeinderat den Erlass der Gestaltungssatzung für den Bereich „Altort Geldersheim“. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:	A: 13	F: 13	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

4. Freiwillige Feuerwehr Geldersheim; Bestätigung der Wahl des Kommandanten und des stellvertretenden Kommandanten (Beschluss)

Am 10. Januar 2026 fand die Wahl des Kommandanten sowie die des stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr statt. Herr Thomas Starek wurde zum Kommandanten gewählt. Die Wahl des stellvertretenden Kommandanten fiel auf Herrn Hannes Warmuth. Herr Warmuth wird gem. Art. 8 Abs. 3 Satz 2 BayFWG (Bayerisches Feuerwehrgesetz) zeitnah einen entsprechenden Fachlehrgang (Leitung einer Feuerwehr) besuchen. Gemeinderatsmitglied Thomas Starek nimmt an der Abstimmung nicht teil.

Beschlussvorschlag:

Gemäß Art. 8 Abs.4 BayFwG wird Herr Thomas Starek, geb. 01.04.1974, als Kommandant und Herr Hannes Warmuth, geb. 06.06.1995, als stellvertretender Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Geldersheim bestätigt. Die Zustimmung des Kreisbrandrates liegt vor.

Beschluss:	A: 12	F: 12	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

5. Bauangelegenheiten;

Nutzungsänderung einer Wohnung eines bestehenden Mehrfamilienhauses zu einer möblierten Unterkunft zur tageweisen Vermietung, Fl.Nr. 655/1, 655/2, 655/3 und 655/10, Gemarkung Geldersheim (Beschluss)

Der Bauherr beabsichtigt auf der Flur-Nummer 655/1, 655/2, 655/3 und 655/10, Gemarkung Geldersheim die Nutzungsänderung der Wohnung 5 im Dachgeschoss eines bestehenden Mehrfamilienhauses in eine möblierte Unterkunft zur tagesweisen Vermietung. Die maximale Belegung liegt bei sechs Personen. Die nötigen Schlafplätze sind in Form von drei mal zwei Einzelbetten bereitgestellt. Das Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie die Wohnung 6 im Dachgeschoss rechts bleiben unverändert. Die Aufenthaltszeiten belaufen sich in der Regel auf mehrere Tage bis zu mehreren Monaten, jedoch unterhalb von sechs Monaten. Das Vorhaben liegt im Bereich des nach §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) des Bebauungsplans „Nördlich der Münnerstädter Strasse“. Der Bauherr beantragt die Befreiung für die Zulassung einer gewerblichen Kurzzeitvermietung. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Ferienwohnung gehört gemäß § 13a BauNVO zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Zusätzliche Stellplätze werden nicht benötigt. Es liegen nicht alle Nachbarunterschriften vor.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, der Nutzungsänderung der Wohnung 5 im Dachgeschoss eines bestehenden Mehrfamilienhauses in eine möblierte Unterkunft zur tagesweisen Vermietung auf der Flur-Nummer 655/1, 655/2, 655/3 und 655/10 der Gemarkung Geldersheim nicht zuzustimmen.

Beschluss:	A: 13	F: 13	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

6. Bauangelegenheiten;

Anerkennung der Mehrkosten für den Radweg nach Schweinfurt (Beschluss)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.07.2025 die Fa. Hell beauftragt, den Radweg nach Schweinfurt zu sanieren. Die Auftragssumme belief sich auf 149.999,56 €. Im Haushalt wurden Mittel i. H. v. 190.000 € bereitgestellt.

Die im Zuge der Bauausführung entstandenen Mehrkosten in Höhe von 9.416,15 € brutto (entspricht 7.912,73 € netto zzgl. 19 % MwSt.) ergaben sich insbesondere aus:

- dem zusätzlichen Einsatz eines Asphalt-Beschickers zur Sicherstellung einer gleichmäßigen Oberflächenqualität trotz beengter Verhältnisse,
- der nachträglichen Mitsanierung der Einfahrtbereiche der Wirtschaftswege auf Wunsch der Gemeinde,
- dem erforderlichen Handeinbau in diesen Bereichen,
- Mehraufwendungen bei der Wiederverwendung des Bankettmaterials aufgrund von Durchwurzungen.

Dabei wurden Einsparungen bei anderen Positionen sowie aus Regieleistungen bereits kostenmindernd berücksichtigt, sodass sich die Nettomehrkosten auf 7.912,73 € belaufen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat Geldersheim beschließt, den entsprechenden Nachtrag i. H. v. 9.416,15 € brutto anzuerkennen und zur Zahlung freizugeben.

Beschluss:	A: 13	F: 13	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen

7. Bauleitplanung;

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergheinfeld sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Batteriespeicher „Am Felsenhof“; Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Beschluss)

Im südwestlichen Gemeindeteil der Gemeinde Bergheinfeld liegt das bestehende Umspannwerk „Bergheinfeld West“. Nördlich gelegen befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, in deren Umfeld bereits Planungen für die Realisierung des Großprojektes „SuedLink“ laufen. Die GESI Green Energy Storage Initiative verfolgt auf dieser Fläche das Ziel, die Energiewende durch den Aufbau großer zentraler Batteriespeicher zu unterstützen und zu beschleunigen. Diese sind ein entscheidender Faktor für die Energiewende und den Übergang zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Energieversorgung. Somit kann überschüssiger Strom, z.B. aus erneuerbaren Energien, aufgefangen bzw. gespeichert werden und die Nutzung entsprechend bei Bedarf erfolgen, sodass gleichzeitig das Stromnetz stabilisiert und der Eigenverbrauch von Solarstrom erhöht werden kann. Um dieses Ziel zu verwirklichen, wurde von der GESI Green Energy Storage Initiative beantragt, auf der oben genannten Fläche eine Batteriespeicheranlage mit einem zugehörigen Umspannwerk zur Einbindung des Batteriespeichers in das öffentliche Stromnetz (Übertragungsnetz) zu errichten.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 11,2 ha und befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes der Gemeinde Bergheinfeld, nördlich des bestehenden Umspannwerks Bergheinfeld-West.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Geldersheim macht keine städtebaulichen Einwände geltend.

Beschluss:	A: 13	F: 13	G: 0
-------------------	--------------	--------------	-------------

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen

8. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Hemmerich:

- Aufruf zur Wahrnehmung des demokratischen Wahlrechts

GMR Starek:

- Fa. Stark hilft bei den Baumpflegearbeiten am Feuerwehrhaus

GMR Hübner:

- Aufschüttung des Fußweges zwischen Friedhofsbrücke Richtung Bachgasse
- Herr Hübner ist nicht gegen das Ärztehaus, nur gegen die Bauweise

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:14 Uhr