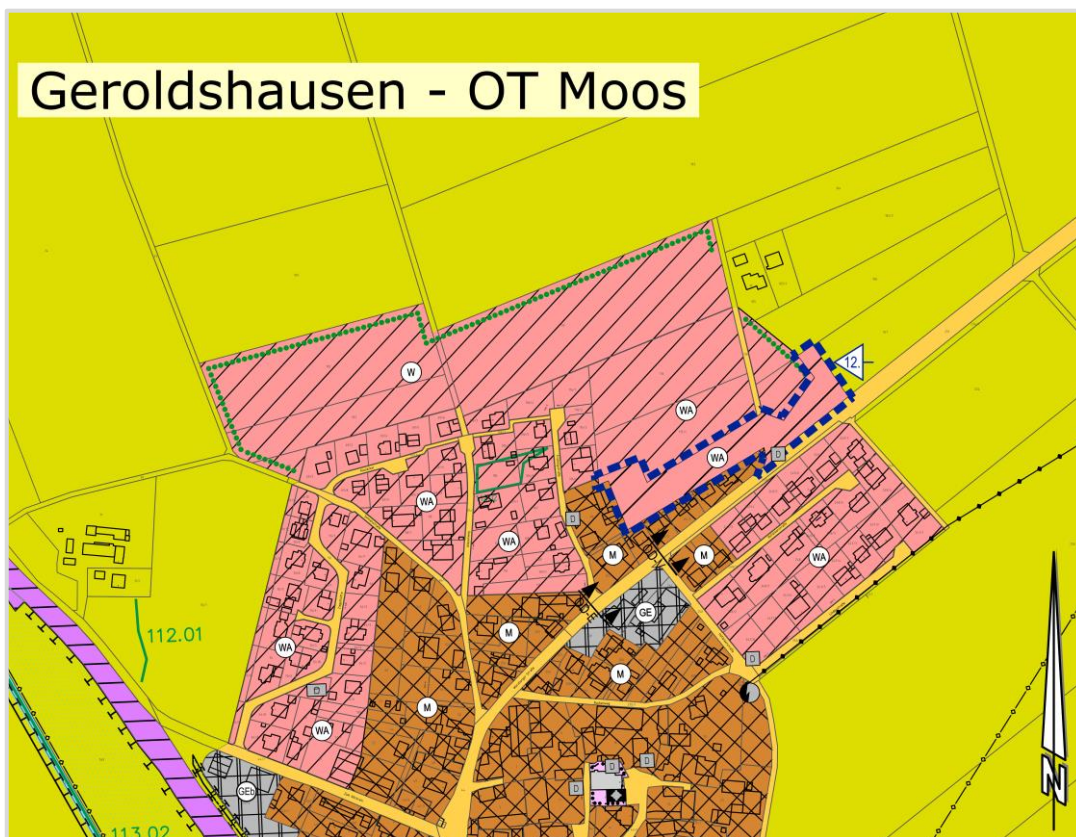


Zusammenfassende Erklärung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geroldshausen



Darstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans Geroldshausen

1. **Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.07./25.10.2022 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Nördlich der Würzburger Straße“, nunmehr „Bildacker“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB gefasst. Der Satzungsbeschluss für dieses Verfahren wurde in der Gemeinderatssitzung vom 13.06.2023 gefasst, jedoch noch nicht bekannt gemacht. Somit hat der Bebauungsplan „Bildacker“ im beschleunigten Verfahren noch keine Rechtskraft erlangt.

Aufgrund der Rechtsprechungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nördlicher der Würzburger Straße“, nunmehr „Bildacker“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB vom 12.07./25.10.2022 aufgehoben.

In der Gemeinderatssitzung am 14.11.2023 hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan „Bildacker“ im Regelverfahren aufzustellen. Um den Vorgaben gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen wird in Zuge dessen, für Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bildacker“, die 12. Änderung des Flächennutzungsplans Geroldshausen erforderlich.

Die Fläche für das geplante allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO war bisher als gemischte Baufläche (M) und Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

In der Sitzung vom 14.11.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geroldshausen gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht zur 12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 07.11.2023 gebilligt und die Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Für das Verfahren wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB durch das Büro Simon Mayer Landschaftsarchitekt, Erlabrunn erstellt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Veröffentlichung der Planunterlagen mit Stand vom 07.11.2023 auf der Internetseite der

Gemeinde Geroldshausen sowie über die Verknüpfung des zentralen Landesportals Bayern im Zeitraum vom 04.12.2023 bis zum 12.01.2023 beteiligt. Der Vorentwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung lag zeitgleich im Rathaus der Gemeinde Geroldshausen, Hauptstraße 13, 97256 Geroldshausen, während der allgemeinen Dienststunden (Dienstag 17:00 Uhr bis 19:00 Uhr und jeden 1. Samstag im Monat von 09:00 Uhr bis 11:00 Uhr) sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim (Rathaus Kirchheim), Rathausstraße 2, 97268 Kirchheim, während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag jeweils von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Die Offenlage wurde am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 01.12.2023.

Dabei wurde die Öffentlichkeit frühzeitig

- über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie
- die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt unterrichtet.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.02.2024.

Der Vorentwurf wurde hinsichtlich der Standortalternativen und den Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Schutzgut Mensch fortgeschrieben.

Der Entwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13.02.2024 wurden mit Begründung sowie dem vom Büro Simon Mayer erarbeiteten Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 26.04.2024 öffentlich ausgelegt. Auch diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 08.02.2024.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 15.03.2024.

Die abschließende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.05.2024. Im Rahmen der formellen Beteiligung haben sich keine weiteren Anpassungen ergeben, weshalb der Plan weiterhin in der Fassung vom 13.02.2024 vorliegt.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.06.2024 mitgeteilt.

2. Ziel der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes geführte Aufstellung des Bebauungsplans „Bildacker“ war es erforderlich, den rechtskräftigen Stand des Flächennutzungsplans in einem Teilbereich des Geltungsbereichs „Bildacker“ anzupassen.

Ziel des Gemeinde Geroldshausen ist mit der Darstellung des allgemeinen Wohngebiets der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und die Möglichkeit zu bieten, dass junge Familien am Ort bleiben bzw. neue Familien sich ansiedeln.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Büro Simon Mayer Landschaftsarchitekt, Erlabrunn ein Umweltbericht erstellt, der in der Fassung vom 13.02.2024 den Unterlagen beiliegt. Hier sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, dargelegt.

Die Änderungsfläche liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Moos. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen „Frühlingstraße“ und „Würzburger Straße“. Das Plangebiet liegt auf Höhen zwischen ca. 315 m und 308 m ü. NHN. Das Gelände fällt in südliche Richtung ab.

An das Plangebiet schließt im Westen und Süden die bestehende Bebauung der Ortslage Moos an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet ist durch Ackerflächen, Verkehrsflächen (Würzburger Straße / St 511) und Wirtschaftswege geprägt.

Wesentliche, in der weiterführenden Bebauungsplanung zu berücksichtigende bzw. beachtenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Es sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.
- Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen zu berücksichtigen.
- Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades vorzusehen.
- Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Minimierung der Versiegelung sowie durch Pflanzmaßnahmen vorzusehen.
- Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

Hinsichtlich der potenziellen Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten ist bei dieser Änderungsfläche folgendes zu beachten:

- Feldhamster: Zum Vorkommen des Feldhamsters liegen aktuell keinerlei Nachweise vor, bei den durchgeführten Begehungen konnten keine Feldhamster oder deren Spuren nachgewiesen werden. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist im Eingriffsbereich eine Schwarzbrache durch regelmäßige flache Bodenbearbeitung (Grubbern) herzustellen und bis zum Baubeginn zu halten.
- Vögel: Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Kann diese Vorgehensweise nicht eingehalten werden und soll während der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen.

Weitere Arten / Artengruppen kommen in der Region nicht vor bzw. für sie gibt es im überplanten Gebiet keine geeigneten Habitate, sodass eine Betroffenheit dieser Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Alternativen:

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- Verfügbarkeit der Fläche
- gute Möglichkeit der Erschließung
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt mit dem Ergebnis, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist. Im Plangebiet bzw. auf externen Flächen sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

Weitere Details können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bildacker“ entnommen werden.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 49 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und anerkannte Naturschutzverbände an der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt. Auch die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit im Verfahren Stellung zu nehmen.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung geprüft und gewürdigt. Relevante Hinweise für die 12. Änderung wurden im Plan, in der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt.

So führten die Stellungnahmen unter anderem zur Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichts hinsichtlich alternativer Standorte und die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Schutzgut Mensch.

Das Ergebnis der Abwägung des 1. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 13.03.2024 mitgeteilt.

Das Ergebnis der Abwägung des 2. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 24.06.2024 mitgeteilt.

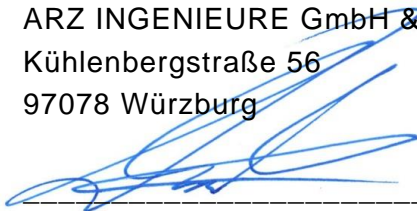
Die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Die zusammenfassende Erklärung wurde in Zusammenarbeit mit dem
Landschaftsarchitekturbüro Simon Mayer, Erlabrunn erstellt.

Aufgestellt:

Würzburg, den 24.06.2024

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg



(Unterschrift)