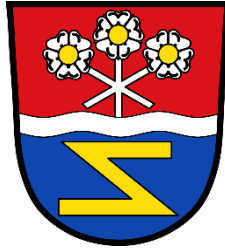


Teil C



Gemeinde Geroldshausen

(Landkreis Würzburg)

12. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 07.11.2023
geändert: 13.02.2024

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

INHALTSVERZEICHNIS

A)	Anlass und Zweck der Planung	3
B)	Stand der Bauleitplanung	6
C)	Bestandsanalyse	7
	1. Lage im Raum	7
	2. Demographie	7
	3. Bedarfsnachweis	8
	4. Natur und Landschaft	14
	5. Siedlungsstruktur	15
	5.1 Allgemein	15
	5.2 Infrastruktur	16
D)	Planung	19
	1. Ausgangsüberlegungen	19
	2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	19
	3. Siedlungsentwicklung	20
	4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
	5. Neuausweisung	22
	6. Immissionen	23
	6.1 Landwirtschaftliche Immissionen	23
	6.2 Verkehrslärm	24
	7. Unterrichtung	25
E)	Durchführung des Verfahrens	26
	1. Aufstellung des Bauleitverfahrens	26
	2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	26
	3. Frühzeitige Beteiligung	26
	4. Auslegung	27
	5. Feststellungsbeschluss	28
	6. Genehmigungsvermerk	28
	7. Bekanntmachung der Genehmigung	28
	Anlage Liste Träger öffentlicher Belange	29

A) Anlass und Zweck der Planung

Für die Gemeinde Geroldshausen besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. Die letzte in Kraft getretene Änderung war die 9. Änderung im Jahr 2017. Eine Gesamtüberarbeitung hat zuletzt im Jahr 2006 mit der 3. Änderung stattgefunden.

In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes sind alle für die Entwicklung der Gemeinde maßgeblichen Prognosen und Nachweise im Rahmen einer Raum- und Strukturanalyse geführt worden. An den Zielsetzungen der damaligen Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Bebauungspläne müssen sich gemäß § 8 Absatz (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln.

Die 12. Änderung umfasst einen Teilbereich des im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. (3) BauGB aufgestellten Bebauungsplans „Bildacker“. Die Gemeinde beabsichtigt das Plangebiet „Bildacker“ als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Hierzu ist die Umwidmung von Flächen, die derzeit als gemischte Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, erforderlich.

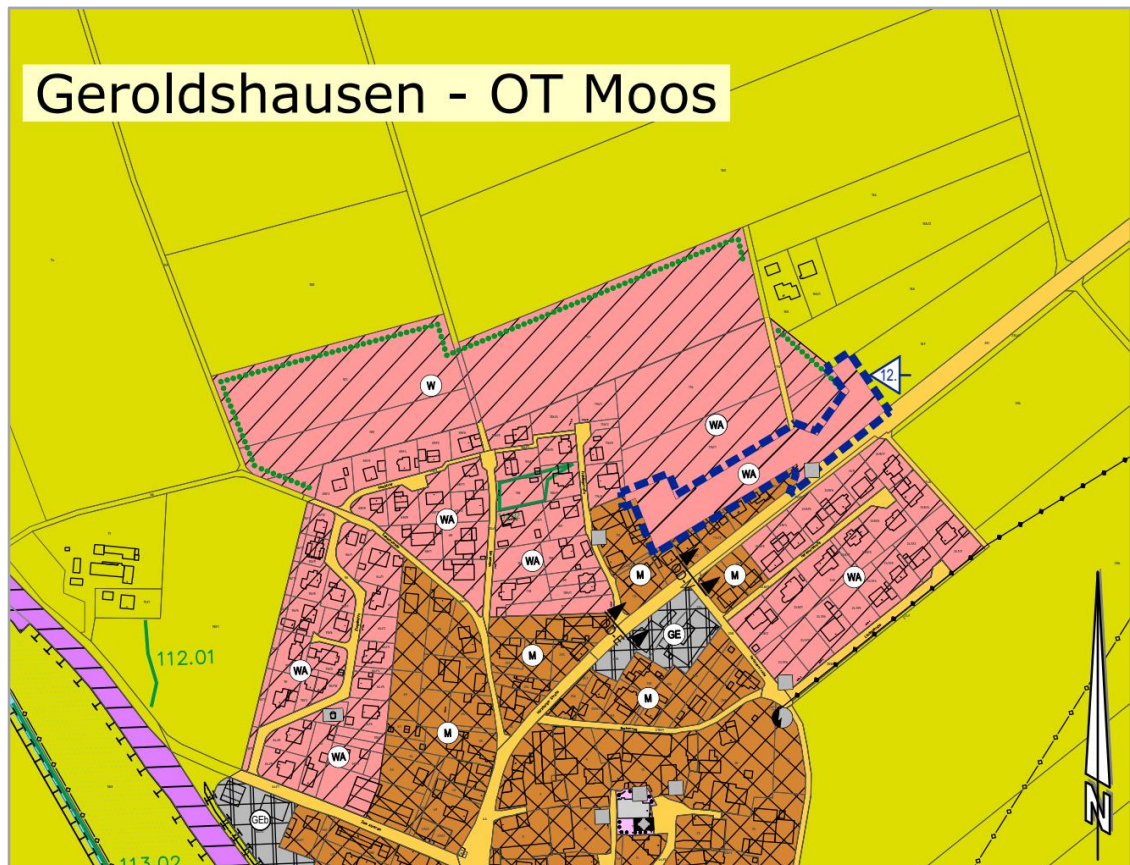
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bildacker“ umfasst eine Fläche von 2,26 ha. Der Änderungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans Geroldshausen umfasst eine Fläche von 0,6 ha.



Im dem vormals im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB geführten Bebauungsplanverfahren „Bildacker“ war eine Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Aufgrund aktueller Rechtsprechungen wurde das Bauleitverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB eingestellt. Der Bebauungsplan „Bildacker“ wird nunmehr im Regelverfahren aufgestellt: Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geroldshausen erfolgt im Parallelverfahren.

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Geroldshausen aktuelle Bauvorhaben innerhalb des Gemeindegebiets unter Würdigung aktueller Rechtsprechungen abzubilden und so die Voraussetzung für die weitergehende Bauleitplanung zu schaffen.

Die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur die relevanten Planausschnitte aus dem gesamten Flächennutzungsplan der Gemeinde Geroldshausen.



Für die Änderung der Teilflächen gibt es folgende Veranlassung:

Die im ursprünglichen Flächennutzungsplan vorgesehene gemischte Baufläche (M) und Fläche für die Landwirtschaft soll als allgemeines Wohngebiet erschlossen werden.

Auslöser für die Bauleitplanung sind sowohl permanente Nachfragen ortsansässiger Bauwilliger als auch ortsfremder Interessenten nach Bauland und Wohnraum. Das rege Interesse an Bauplätzen seit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an Flächen für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht.

Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung an andere Standorte vorzubeugen ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich.

Mit der Entwicklung neuer Bauflächen soll die Attraktivität des Wohnstandortes der Gemeinde gesichert und gestärkt werden.

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von ortsansässigen Familien, da kein Bauland zur Verfügung steht.

Der Umgriff der 12. Änderung umfasst die Flurstücke:

Flurnummer 115/1

Flurnummer 118, Teilfläche

Flurnummer 167, Teilfläche

der Gemarkung Moos.

B) Stand der Bauleitplanung

Die Gemeinde Geroldshausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006, der von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde.

Innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriffe in die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen sind. Eine aktualisierte Gesamtdarstellung liegt mit der 3. Änderung aus dem Jahr 2006 vor.

C) Bestandsanalyse

1. Lage im Raum

Die Gemeinde Geroldshausen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Der Ortsteil Moos liegt westlich des Mittelzentrums Ochsenfurt (die Entfernung nach Ochsenfurt beträgt ca. 18 km), nordwestlich des Grundzentrums Giebelstadt (die Entfernung nach Giebelstadt beträgt ca. 7 km) und südlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 17 km).

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 19 gut und schnell erreichbar.

2. Demographie

Bevölkerungsentwicklung in Geroldshausen (2011 – 2021) gemäß „Statistik kommunal 2021“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Redaktionsschluss 31. Januar 2022):

2011	1.272 Einwohner
2012	1.279 Einwohner
2013	1.285 Einwohner
2014	1.289 Einwohner
2015	1.278 Einwohner
2016	1.275 Einwohner
2017	1.283 Einwohner
2018	1.293 Einwohner
2019	1.337 Einwohner
2020	1.334 Einwohner
2021	1.363 Einwohner (Quelle: Bayerische Landesamt für Statistik)

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2021 - mit geringfügigen Schwankungen - stetig gestiegen ist.

Nach der amtlichen Statistik stieg die Einwohnerzahl von 1.272 (2011) auf 1.363 (2021). Auch der Demographie-Spiegel für Geroldshausen (Stand August 2021) weist eine steigende Bevölkerungszahl auf. Dieser prognostiziert bis zum Jahr 2033 einen Anstieg der Bevölkerungszahlen auf 1.510 Einwohner.

3. **Bedarfsnachweis**

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Landkreis Würzburg bis ins Jahr 2035 einen Bevölkerungsanstieg um rund 1.500 auf 162.000 Personen (ca. 1 %).

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

Bayern:	2,2
Unterfranken:	2,3
Landkreis Würzburg:	2,1

Laut Bayerischen Landesamt für Statistik beträgt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von 2021 bis 2033 12 %.

2021	1.350 Einwohner
2033	1.510 Einwohner
Zuwachs von	160 Einwohnern = 12%

Im Landkreis Würzburg wird für die Gemeinde Geroldshausen mit 13 % Bevölkerungszuwachs von 2019 – 2033 die größte Zunahme prognostiziert.

Anhand der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird folgender Bevölkerungszuwachs ermittelt:

$$1.490 \text{ EW (2031)} - 1.350 \text{ EW (2021)} = 140 \text{ EW}$$

Aufgrund der angestrebten Kombination aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern wird folgende Belegung prognostiziert:

Einfamilienhäuser: 17 Parzellen * 1 Wohneinheit * 2,1 = 36 Einwohner
Zweifamilienhäuser: 8 Parzellen * 2 Wohneinheiten * 2,1 = 34 Einwohner
Mehrfamilienhäuser: 4 Parzellen * 5 Wohneinheiten * 2,1 = 42 Einwohner

Hieraus wird eine Belegung von 112 Einwohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bildacker“ prognostiziert.

Dieser Belegung steht ein Wohnraumbedarf von 140 Einwohnern gegenüber.

Dieser Nachfrage versucht die Gemeinde Geroldshausen teilweise durch die Ausweisung eines Wohngebiets in der Ortslage Moos Rechnung zu tragen.

Es sollen ca. 29 neue Baurechte für Ein- und Mehrfamilienhäuser, sowie Hausgruppen geschaffen werden. Dies ist für die Gemeinde Geroldshausen mit Ortsteil Moos angemessen und zukunftsweisend.

Der Bebauungsplan enthält vorgeschlagene Grundstücksgrenzen. Diese sind nicht festgesetzt und können je nach Bedarf und Nachfrage beim Verkauf durch die Gemeinde Geroldshausen festgelegt werden. Eine flächensparende Aufteilung wird hierbei stets berücksichtigt.

Die letzte Ausweisung eines Baugebietes in der Gemeinde Geroldshausen erfolgte in der Ortslage Geroldshausen mit dem Baugebiet „Kornäcker“. In diesem Baugebiet sind die Grundstücke zwischenzeitlich bereits weitestgehend veräußert und bebaut.

Es wird derzeit keine Reservierungsliste geführt, da aktuell noch keine realistischen Verkaufspreise kalkuliert werden können und beim Start der Verkäufe sowohl Einheimische als auch Neubürger gleiche Startchancen erhalten sollen.

Bei der Gemeindeverwaltung haben sich jedoch bereits ortsansässige junge Familien sowie ortsverbundene Bauwerber gemeldet, die Wohnhäuser oder Mehrfamilienhäuser errichten wollen.

Die in der Gemeinde Geroldshausen herrschenden Rahmenbedingungen beeinflussen die Bevölkerungsbewegung nicht unerheblich. Als relevanten Parameter setzt die Gemeinde Geroldshausen, die für den Einzugsbereich Ochsenfurt, Würzburg sowie Tauberbischofsheim und Lauda- Königshofen attraktiv ist und eine hohe Nachfrage erfährt, auf die Bereitstellung von Bauland, das sie vorrangig aus kommunaler Hand anbietet.

Die Neuansiedlung von entsprechenden WA-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und gemeindlichen Strukturen aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung von Altorten wurden von der Gemeinde Geroldshausen Befragungen durchgeführt. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurden auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass in Geroldshausen aktuell lediglich vereinzelt Anwesen leer stehen, wobei einige baufällig sind.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ hat sich die Gemeinde Geroldshausen mit großem Engagement verschrieben. Bereits mehrfach und unter großem Einsatz des Gemeinderates wurden Eigentümer von Leerständen nach Verkaufsinteresse befragt. Ergebnis ist jedoch, dass Gebäude, sobald Verkaufsbereitschaft besteht, durch Privatinteressenten erworben und einer Nachnutzung zugeführt werden.

Ein gutes Beispiel dafür, dass die Gemeinde Geroldshausen sich dem Grundsatz „Innen vor Außen“ mit großem Engagement verschrieben hat, zeigt der Neubau des Kindergartens „Zauberbähnle“. Für dieses Vorhaben wurde die ehemalige Gaststätte „Eisenbahn“ zurückgebaut und mit großem planerischem Aufwand auf gleichem Grund der neue Kindergarten städtebaulich integriert. Weitere Projekte der Innenentwicklung durch Privatbesitzer befinden sich aktuell in Planung und werden durch die Gemeinde Geroldshausen unterstützt.

Beispielsweise soll durch den Ausbau einer bereits bestehenden Scheune in Geroldshausen Wohnraum geschaffen werden. Bei einem weiteren Projekt soll das Dachgeschoss eines denkmalgeschützten Hauses umgebaut werden und so zusätzlichen Wohnraum bieten.

Es gelang erfreulicherweise auch, dass einzelne Brachflächen verkauft werden konnten. Dieser Erfolg steht allerdings in keinem Verhältnis zur Nachfrage.

Gegenwärtig gibt es viele junge Familien, die in den nächsten Jahren einen erhöhten Anteil an Kindern und Jugendlichen erwarten lassen. Sowohl aus der relativ günstigen natürlichen Entwicklung als auch aus der Tendenz zur Abwanderung ergeben sich für die Gemeinde Herausforderungen. Diesen gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken. So sollen Familien mit Kindern durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden.

Dies lässt sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können.

Positive Erfahrungen aus dem eigenen Gemeindegebiet sowie auch aus anderen Gemeinden im unmittelbaren Umkreis haben gezeigt, dass eine hohe Nachfrage auch in den Randgemeinden der Stadt Würzburg besteht und entsprechende Parzellen kurzfristig veräußert werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der Gemeinden und ihrer Ortsteile und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raumes. Weiterhin konnte als positiver Nebeneffekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Die Gemeinde Geroldshausen stärkt kontinuierlich ihre Infrastruktur. Zudem besteht ein reges Vereinsleben, das von der Gemeinde nach Kräften unterstützt wird.

Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Gemeinde und viele junge Familien wollen vor Ort bleiben. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das sehr aktive Vereinsleben sehr gut.

Die Gemeinde Geroldshausen hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes auf Teilflächen
- 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 sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

Alternative Standorte für eine städtebauliche Erweiterung in der Ortslage bestehen nicht. Neben dem derzeit nicht möglichen Zugriff auf die Grundstücksflächen ergeben sich dort auch deutliche Mehraufwendungen für die Erschließung.

Zudem wären andere Standorte städtebaulich weniger gut integriert als das Projektareal „Bildacker“. Die aktuell betrachtete Fläche stellt eine sehr gelungene Abrundung der Ortslage dar.

Das Areal ist im Süden und Osten bereits durch bestehende Wohnnutzung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstig.

Die Erschließung kann unmittelbar an die Staatsstraße WÜ 511 erfolgen.

Für Familien mit Kindern stellt die Lage am Rand der freien Flur einen besonderen Wohnwert dar.

Im Ergebnis bietet das Gebiet „Bildacker“, das im aktuellen Flächennutzungsplan bereits größtenteils als allgemeines Wohngebiet bzw. als gemischte Baufläche dargestellt ist, die meisten Vorteile für eine Ausweisung als Wohngebiet. Durch die Überplanung wird eine Ortsabrundung auf Flächen vorgenommen, die sich bis

zum Beginn der Maßnahme im kommunalen Eigentum befinden. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfindet.

Somit sind die Flächen grundsätzlich für eine Überplanung als Wohngebiet bestens geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind in Moos nicht vorhanden.

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für Bauland wird nur in dem Umfang Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Die Gemeinde Geroldshausen ist im Besitz der Grundstücke im Plangebiet und wird diese in Zusammenarbeit mit einem Erschließungsträger veräußern.

Die Gemeinde Geroldshausen ist daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung der Grundstücke eine Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag sowie eine Rückabwicklung des Kaufvertrages bei Nichteinhaltung der Frist aufnehmen, so dass keine brachliegenden Grundstücke (sog. Enkelgrundstücke) entstehen.

4. Natur und Landschaft

Die Änderungsbereiche berühren keine als Biotop oder Naturschutzgebiet kartierten Flächen.

Gegenüber dem derzeitigen Flächennutzungsplan werden bislang als gemischte Bauflächen(M) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Flächen zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die hieraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie außerhalb des Geltungsbereiches mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Der diesbezügliche Umweltbericht liegt als eigenständiges Dokument in der Fassung vom 13.02.2024 vor und ist Bestandteil der 12. Flächennutzungsplanänderung. Alle weiteren Informationen und Ausführungen sind in diesem Dokument wiedergegeben.

5. Siedlungsstruktur

5.1 Allgemein

Die Neuansiedlung von entsprechenden WA-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen in dem Ortsteil aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Alle Leerstände wurden mehrfach angefragt und stehen derzeit nicht zum Verkauf. Zudem wurden Anstrengungen unternommen, um möglicherweise in Altortnähe Bauland akquirieren zu können.

Von Seiten des Gesetzgebers steht der Kommune allerdings nur ein eingeschränktes Instrumentenportfolio zur Verfügung, um rechtlich agieren zu können.

Positive Erfahrungen aus anderen Gemeinden haben gezeigt, dass eine entsprechende Nachfrage auch in den kleinen Orten besteht und entsprechende Parzellen zeitnah veräußert werden können.

Die Gemeinde Geroldshausen stärkt kontinuierlich ihre Infrastruktur. Zudem besteht ein reges Vereinsleben, das von der Gemeinde nach Kräften unterstützt wird. Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Gemeinde und viele junge Familien bleiben vor Ort.

Abschließend ist festzustellen, dass ein objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Ein konkreter und unauflösbarer Konflikt zu dem neuen Ziel der Raumordnung der Vermeidung der Zersiedlung und des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG neu ist nicht zu erkennen. Es erfolgt keine „Vorratserschließung“ und der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – zu dem sich die Gemeinde Geroldshausen verpflichtet hat - wird nicht beeinträchtigt.

5.2 Infrastruktur

Allgemein:

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Heidingsfeld ca. 12 km und zur Anschlussstelle Kist ebenfalls ca. 12 km. Die Bundesautobahn BAB A 81 Würzburg – Heilbronn ist über die Anschlussstelle Gerchsheim in ca. 19 km zu erreichen.

In Geroldshausen befindet sich ein Bahnhof, der den Ort an den schienengebundenen Verkehr anbindet und eine attraktive Verbindung in Richtung Würzburg und Lauda-Königshofen darstellt.

Wasserversorgung:

Die Ortslage Moos ist an das Versorgungsnetz der Fernwasserversorgung Franken (FWF) angeschlossen, die die Wasserversorgung sicherstellt.

Das Baugebiet wird als Ringleitung an die bestehende Versorgung angeschlossen. Alle abschließenden Festlegungen zu Material und Ausstattung werden im Rahmen der Erschließung nach Rücksprache getroffen.

Grundsätzlich stellt der Versorger, die Fernwasserversorgung Franken (FWF), die erforderliche Trink- und Löschwassermenge im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Verfügung.

Die Erschließungsplanung muss nach den einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften erfolgen.

Für den Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 wird aufgrund der Nutzungsart als Wohngebiet eine lockere Bebauung und eine Begrenzung auf drei Vollgeschosse vorausgesetzt. Somit ist von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Dementsprechend wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

Auf Basis von Untersuchung am bestehenden Wasserleitungsnetz in der „Frühlingstraße“ wurde ein Ruhedruck von 4,4 bar nachgewiesen.

Im Löschwasserentnahmefall muss der Betriebsdruck mindestens 1,5 bar im Leitungsnetz betragen. Für den Fließdruck von 1,5 bar wurde eine Löschwasserentnahmemenge von 65 m³/h nachgewiesen.

$$Q_{\text{Lösch}} = 65 \text{ m}^3/\text{h} = 18 \text{ l/s}$$

Die verfügbare Löschwassermenge am Hydranten beträgt somit mehr als 13,3 l/s, so dass der erforderliche reduzierte Löschwasserbedarf für aufgelockerte Bebauung mit 48 m³/h sichergestellt ist.

Abwasserbeseitigung:

Die Gemeinde Geroldshausen ist ordnungsgemäß an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Wittigbach angeschlossen.

Vorgesehen ist eine Erschließung im Trennsystem. Die bestehende Kläranlage ist für 8.500 EW ausgelegt.

Angebunden an die Kläranlage sind derzeit ca. 5.500 EW.

Das Regenwasser wird in einem eigenen System geführt und am südwestlichen Rand des Erschließungsgebietes, dem topographischen Tiefpunkt des Plangebiets, einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zugeführt und dort bewirtschaftet.

In diesem Regenrückhaltebecken wird das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Oberflächenwasserkanal in der Würzburger Straße eingeleitet. Dieser leitet in seinem weiteren Verlauf in den Klingenbach ein

Aufgrund der Ergebnisse erster orientierenden Baugrunderkundungen ist eine dauerhafte Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der eingeschränkten Durchlässigkeit der in situ anstehenden Böden nicht möglich.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird durch den Gemeinde Geroldshausen begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter liegt der entsprechenden Fachbehörde bereits vor.

Sonstiges:

Die Müllabfuhr in allen Gemeindeteilen erfolgt über den Landkreis Würzburg.

D) Planung

1. Ausgangsüberlegungen

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen und von örtlichem Gewerbe, da kein Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

Insbesondere dieser Entwicklung möchte die Gemeinde Geroldshausen mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohn- oder Arbeitsplatz außerhalb von Geroldshausen verlieren.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert die Gemeinde Geroldshausen auf die aktuelle Nachfrage nach Bauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot.

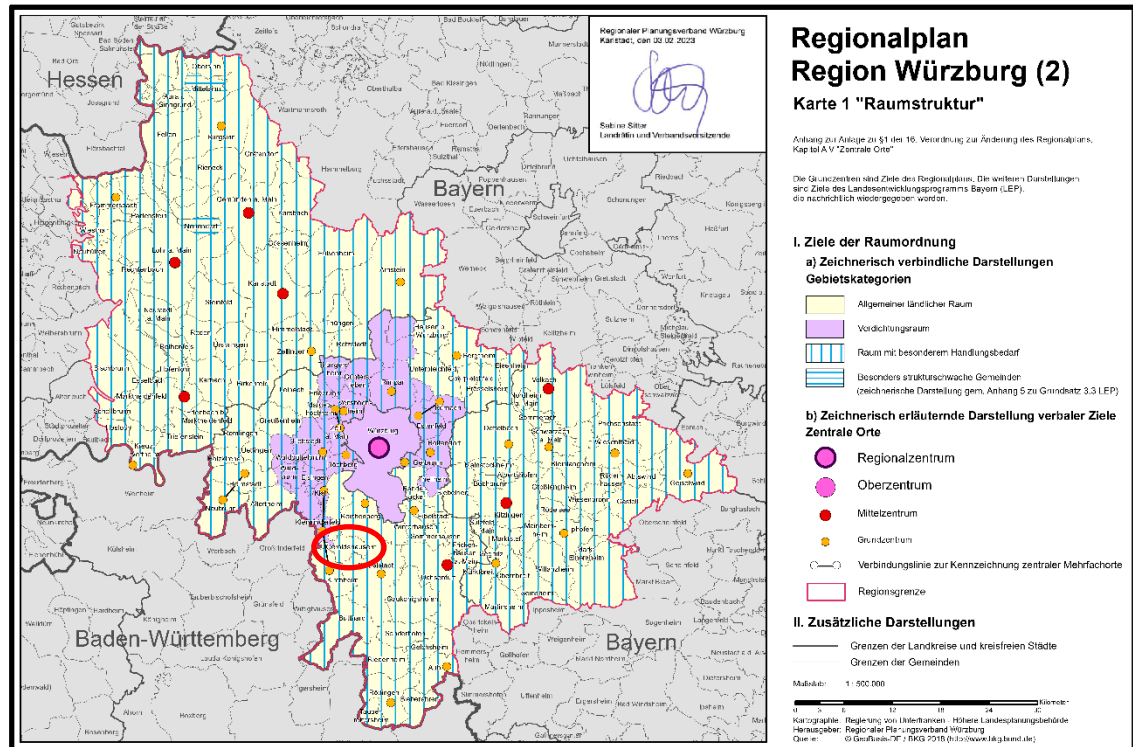
Alternative Standorte für eine städtebauliche Erweiterung in der Ortslage bestehen kaum.

2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Gemeinde Geroldshausen gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 01.06.2023) zum Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.



3. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Geroldshausen ist von der Änderung im Flächennutzungsplan insofern betroffen, als der Abwanderung von jungen Familien entgegengewirkt wird.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gemeinde Geroldshausen hat das Planungsgebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten für Wohnraum fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter und die beste Wohnqualität aufweist.

Im Plangebiet bzw. auf externen Flächen sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

Weitere Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

Wasserwirtschaftliche Belange

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind von der Planänderung nicht tangiert.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht, wie beispielsweise Biotope, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden von der Planänderung nicht berührt.

Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgrund des Baus, der Anlage und der geplanten Nutzungen (Baubetrieb, Lebensraumbeeinträchtigung bzw. -verlust durch Überbauung landwirtschaftlich genutzter Flächen) werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ergriffen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Landschaftsarchitekturbüro Simon Mayer, 97250 Erlabrunn in Zusammenarbeit mit dem Büro ÖAW, 97080 Würzburg).

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Das Plangebiet ist infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Mit der Planänderung wird die Überbauung und Versiegelung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen grundsätzlich zulässig.

Aussagen zu dem sich daraus ergebenden überschlägig ermittelten Ausgleichsflächenbedarf finden sich im Umweltbericht.

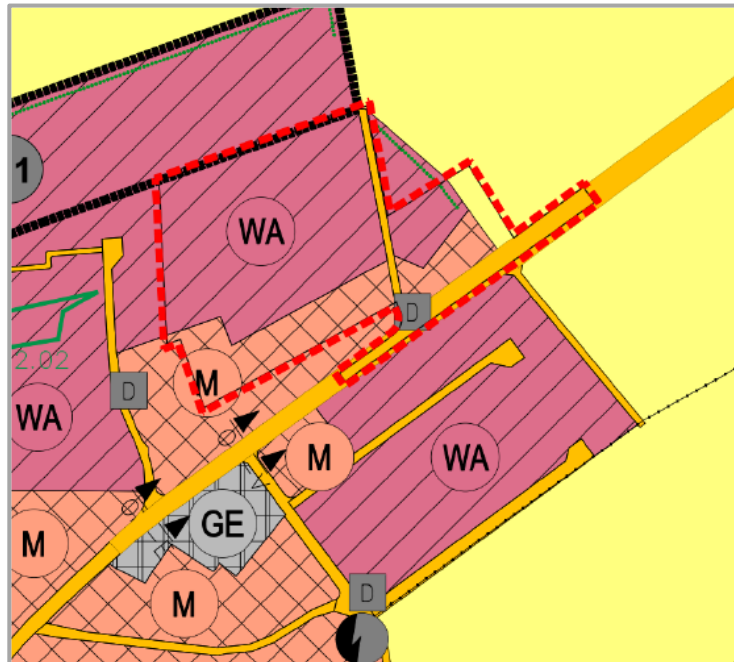
5. Neuausweisung

Die Wohnbaufläche grenzt an bestehende Bebauung an. Anschlussstellen an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Das Baugebiet wird verkehrstechnisch an die Würzburger Straße/Staatsstraße 511 angebunden.

Der geplante Umgriff des Baugebiets „Bildacker“ ist bereits größtenteils als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereichs „Bildacker“. Diese Teilfläche ist aktuell größtenteils als gemischte Baufläche und in einem kleineren Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Durch die Ausweisung der WA-Fläche wird die bestehende Bebauung erweitert. Durch die entsprechende bauliche Gestaltung soll eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert werden.

Erweiterungsfläche	allgemeines Wohngebiet		Gesamtgröße der 12. FNP-Änderung:	0,6 ha
Flur-Nr.:	115/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 118 und 167			
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrsflächen			
Angrenzende Nutzungen:	Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft			
Bisherige Ausweisung im FNP:	gemischte Baufläche/Fläche für die Landwirtschaft			
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	allgemeines Wohngebiet			
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	ca. 29 Stück			
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>		
Allgemeines Wohngebiet (WA), Schutzgrad Immissionsschutz: W Erschließung unproblematisch		Ackerfläche, Verkehrsflächen, Gebiete geringerer bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild		
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>		<u>Ausgleich:</u>		
Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes		0,25 ha =	Ausgleich außerhalb des Gebiets	
		0,07 ha =	Im Gebiet	



Geltungsbereich Bebauungsplan „Bildacker“ im aktuellen FNP

6. Immissionen

6.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde Geroldshausen ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung neuer Baugebiete ein Heranrücken von bebauten Flächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und Betriebe nicht vermieden werden kann. Insbesondere in der Ortslage Moos sind Erweiterungen ohne Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht möglich.

Auf dem nordöstlich des Geltungsbereichs vorhandenen Aussiedlerhof wird keine Landwirtschaft mehr betrieben. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung müsste nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten baurechtlich neu beantragt werden. Ein entsprechender Antrag liegt der Gemeinde zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Auch eine theoretische Wiederbelebung des bestehenden Stalles mit den ursprünglich genehmigten drei Zuchtsauen bzw. anderen vergleichbaren Tierarten führt nach Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten nicht zu einer Beeinträchtigung des geplanten Wohngebiets.

Dennoch wird auf den an den Geltungsbereich „Bildacker“ angrenzenden Feldern auch zukünftig Landwirtschaft betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich imkerlich genutzte Grundstücke mit Gewerbecharakter. Daher ist mit einem erhöhten Aufkommen an Bienen und den daraus resultierenden Immissionen (Bienenflug, Bienenkot, etc.) zu rechnen. Dies ist ortsüblich und hinzunehmen.

Eines der Grundstücke mit imkerlicher Nutzung grenzt an der südwestlichen Seite direkt an den Geltungsbereich. Um zukünftige Konflikte zu vermeiden wurde auf dem im Geltungsbereich liegenden angrenzenden Grundstück, eine private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

6.2 Verkehrslärm

Für die am Plangebiet angrenzende Staatsstraße 511 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Das Gutachten L0324.007.01.001 vom 14.02.2023, das durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erstellt wurde, liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Aus diesem geht hervor, dass die Anforderungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet bei den an die ST 511 angrenzenden Grundstücken sowohl bei Tag als auch bei Nacht überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet mit 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden laut Prognose unterschritten. Diese Werte zeigen auf, dass im Plangebiet trotz der Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gesunde Lebensbedingungen gewährleistet werden können.

Die verschiedenen Variante des aktiven und passiven Lärmschutzes wurden von der Gemeinde abgewogen. Der Gemeinderat Geroldshausen hat sich im Rahmen eines intensiven Meinungsaustauschs gegen die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entschieden.

Durch die Lage des Geltungsbereichs am östlichen Ortseingang soll durch die optisch deutlich zu erkennende Bebauung der Eindruck der geschlossenen Ortslage hervorgehoben werden. Dies soll neben weiteren Maßnahmen zu einer Geschwindigkeitsdämpfung am Ortseingang führen.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz ergänzt. Die von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffene Fläche ist ebenfalls im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die im Einzelfall erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Auf möglichen Außenwohnbereichen kann im gesamten Plangebiet von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von > 50 dB(A) nachts sind in Schlafräumen Lüftungseinrichtungen einzubauen, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es wird empfohlen, diese bereits bei Verkehrslärmimmissionen von > 45 dB(A) nachts vorzusehen.

Weitere Angaben zur Emission die von der Staatsstraße 511 ausgehen sind dem Gutachten zu entnehmen.

7. Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

E) Durchführung des Verfahrens

1. Aufstellung des Bauleitverfahrens

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 beschlossen. 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 aktueller 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. Im Zuge dessen wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplans Geroldshausen erforderlich.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

3. Frühzeitige Beteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund lag die 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.11.2023 in der Zeit vom 04.12.2023 bis 12.01.2024 im Rathaus der Gemeinde Geroldshausen, Hauptstraße 13, 97256 Geroldshausen während der allgemeinen Dienststunden, sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim (Rathaus Kirchheim), Rathausstraße 2, 97268 Kirchheim während der allgemeinen Dienststunden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. Einzusehen waren die Unterlagen auch auf der Internetseite unter www.geroldshausen.de/bauen/bauleitplanung sowie auf dem Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 01.12.2023 in der Zeit vom 04.12.2023 bis 12.01.2024.

4. Auslegung

Der Entwurf und Begründung der 12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.02.2024 lagen während der Sprechzeiten in der Zeit vom 18.03.2024 bis 26.04.2024 im Rathaus der Gemeinde Geroldshausen, Hauptstraße 13, 97256 Geroldshausen während der allgemeinen Dienststunden, sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim (Rathaus Kirchheim), Rathausstraße 2, 97268 Kirchheim während der allgemeinen Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Einzusehen waren die Unterlagen auch auf der Internetseite unter www.geroldshausen.de/bauen/bauleitplanung sowie auf dem Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern.

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 hier geäußerten Bedenken und Anregungen werden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

5. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.05.2024 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 13.02.2024 gemäß § 5 BauGB festgestellt.

6. Genehmigungsvermerk

Das Landratsamt Würzburg hat mit Bescheid vom 01.08.2024 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 13.02.2024 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 11.10.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.
Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Geroldshausen, den 14.10.2024
.....

.....
Gunther Ehrhardt, 1. Bürgermeister

Anlage Liste Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Bayerischer Bauernverband
5	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
7	BUND Naturschutz in Bayern e.V.
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr
9	Deutsche Bahn AG
10	Deutsche Bahn AG
11	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
12	Ericsson Service GmbH (mit Telekom Richtfunk)
13	Fernwasserversorgung Franken
14	Flugplatz Giebelstadt GmbH
15	Gemeinde Kirchheim
16	Gemeinde Kleinrinderfeld
17	Handwerkskammer für Unterfranken
18	Industrie- und Handelskammer
19	Immobilien Freistaat Bayern
20	Kreisheimatpfleger
21	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
22	Landesjagdverband Bayern e.V.
23	Landratsamt Würzburg
24	Landratsamt Würzburg - Kreisbrandrat
25	Mainfranken Netze GmbH
26	Markt Giebelstadt
27	Markt Reichenberg
28	Regierung von Mittelfranken
29	Regierung von Oberfranken
30	Regierung von Unterfranken
31	Regionaler Planungsverband Würzburg (2)
32	Staatliches Bauamt Würzburg
33	team orange Abfallwirtschaftsbetrieb
34	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
35	Telekom Deutschland GmbH
36	TenneT TSO GmbH
37	TransnetBW
38	Vodafone GmbH
39	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
40	Zweckverband Abwasserbeseitigung Wittigbach
41	Deutscher Alpenverein e.V.
42	Landesfischereiverband Bayern e.V.

43	Landesjagdverband Bayern e.V.
44	Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
45	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
46	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
47	Verein zum Schutz der Bergwelt
48	Wanderverband Bayern
49	Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern