



## 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geroldshausen

Entwurf

### Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

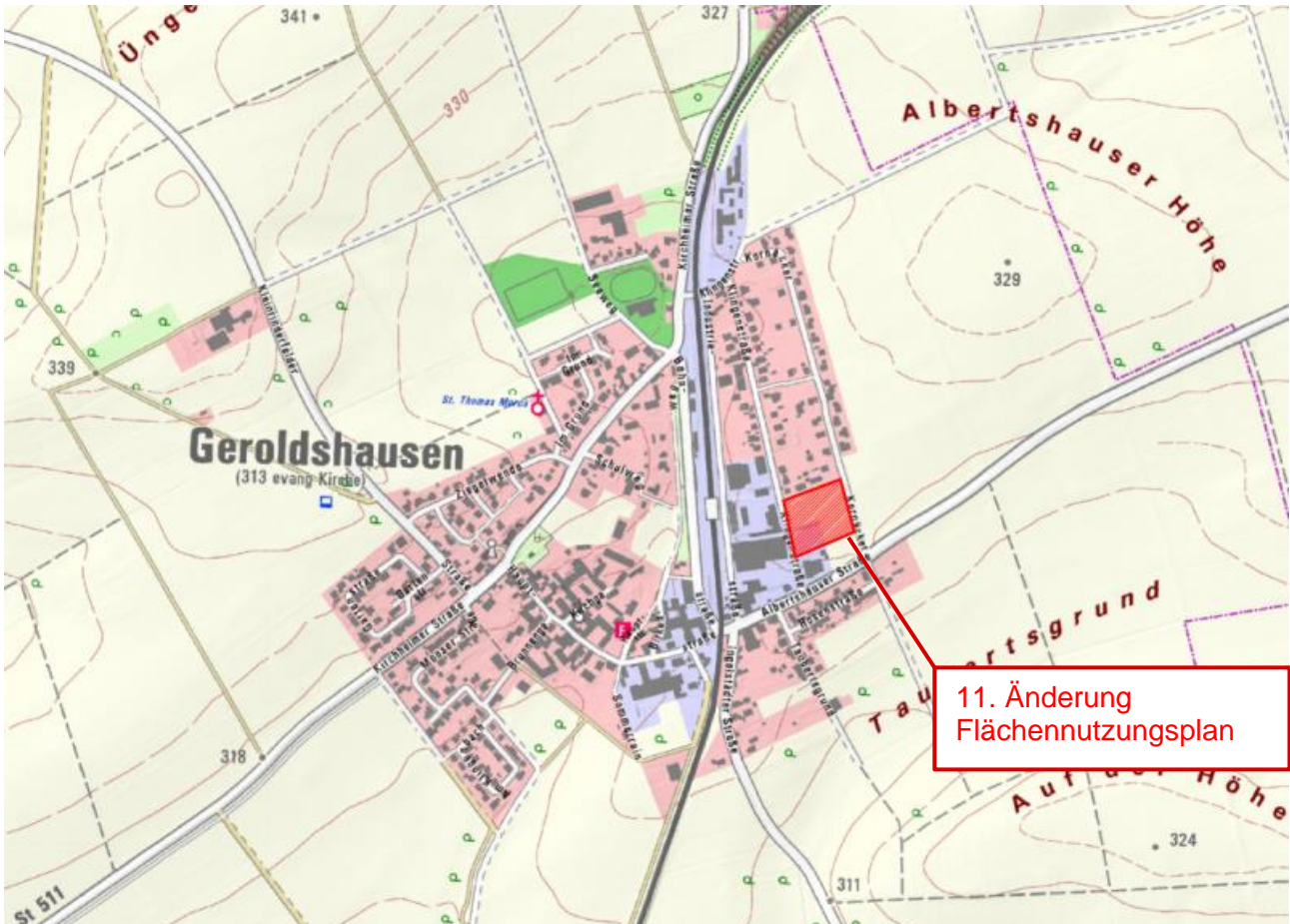
Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis .....	3
2.	Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen .....	4
3.	Alternativflächenprüfung.....	6
4.	Bedarfsnachweis .....	7
4.1	Bevölkerungsentwicklung .....	7
4.2	Bedarf an Siedlungsfläche .....	10
4.3	Fazit.....	11
5.	Lage im Raum .....	12
5.1	Landes- und Regionalplanung .....	12
5.1.1	Landesplanung .....	12
5.1.2	Regionalplan.....	15
5.2	Flächennutzungsplan .....	20
5.3	Landschaftsplan .....	20
6.	Planungsalternativen.....	20
7.	Städtebau und Planungskonzept .....	22
7.1	Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen .....	22
7.2	Abwasserbeseitigung .....	23
7.3	Wasserversorgung .....	23
7.4	Oberflächenwasser.....	23
7.5	Energieversorgung .....	23
7.6	Abfallbeseitigung .....	23
7.7	Altlastenverdachtsflächen .....	23
7.8	Kommunikation.....	24
7.9	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung .....	24
7.10	Verwirklichung der Baumaßnahme .....	24
8.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen.....	24
9.	Umweltbericht.....	25
10.	Denkmalschutz .....	25
11.	Schallschutz .....	25
12.	Verfahren.....	27

Anlage 1	Umweltbericht vom 01.03.2023, geändert am 14.11.2023
Anlage 2	Schalltechnisches Gutachten vom 01.03.2023, geändert am 14.11.2023
Anlage 3	Alternativflächenprüfung vom 14.11.2023



[1] Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas, abgerufen am 18.03.2022 unter: <https://v.bayern.de/S9vSN>, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 21.03.2022.

## 1. Planungserfordernis

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von einem Dörflichen Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO im direkten Anschluss an bestehende Bauflächen plant die Gemeinde Geroldshausen, die bauliche Entwicklung in der Ortschaft zu aktivieren und zudem den aktuellen Bedarf an dörflichen Wohnbauflächen zu decken.

Das entstehende Dörfliche Wohngebiet soll sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von land- und forwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und kleineren, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

Die im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt und wird großenteils landwirtschaftlich genutzt.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

Die geplante Gesamtgröße der Bauflächen beträgt ca. 1,0 ha.

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solar Wohngebiet Kornäcker“, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, planungsrechtlich vorbereitet.

## 2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

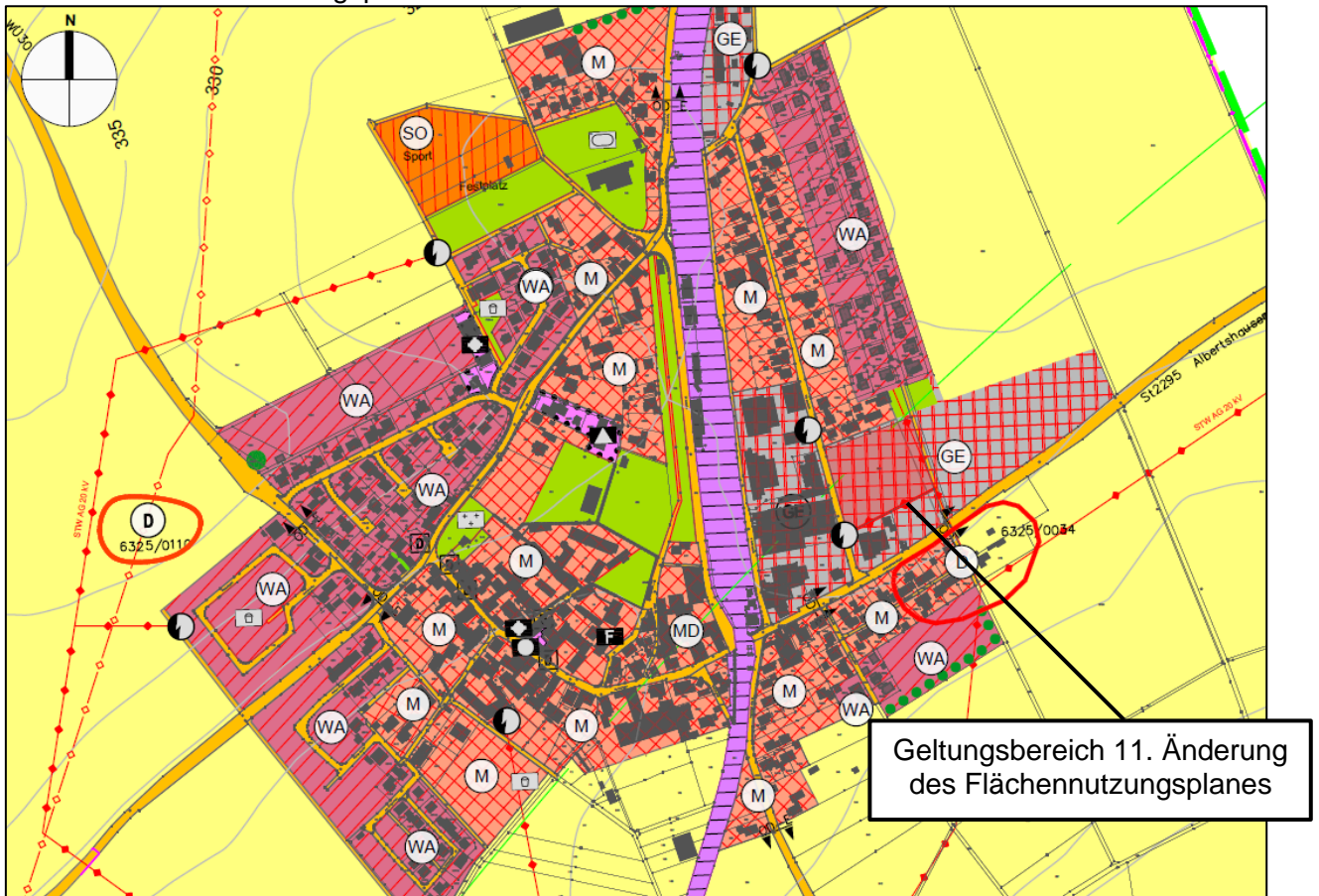
Für die Gemeinde Geroldshausen besteht ein Flächennutzungsplan vom 02.03.1983, der am 03.11.1983 von der Regierung von Unterfranken genehmigt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 29.11.1983 wirksam.

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geroldshausen als Fläche für Gewerbe ausgewiesen. Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, um die Fläche als Dörfliches Wohngebiet darzustellen.

Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

### Wirksamer Flächennutzungsplan

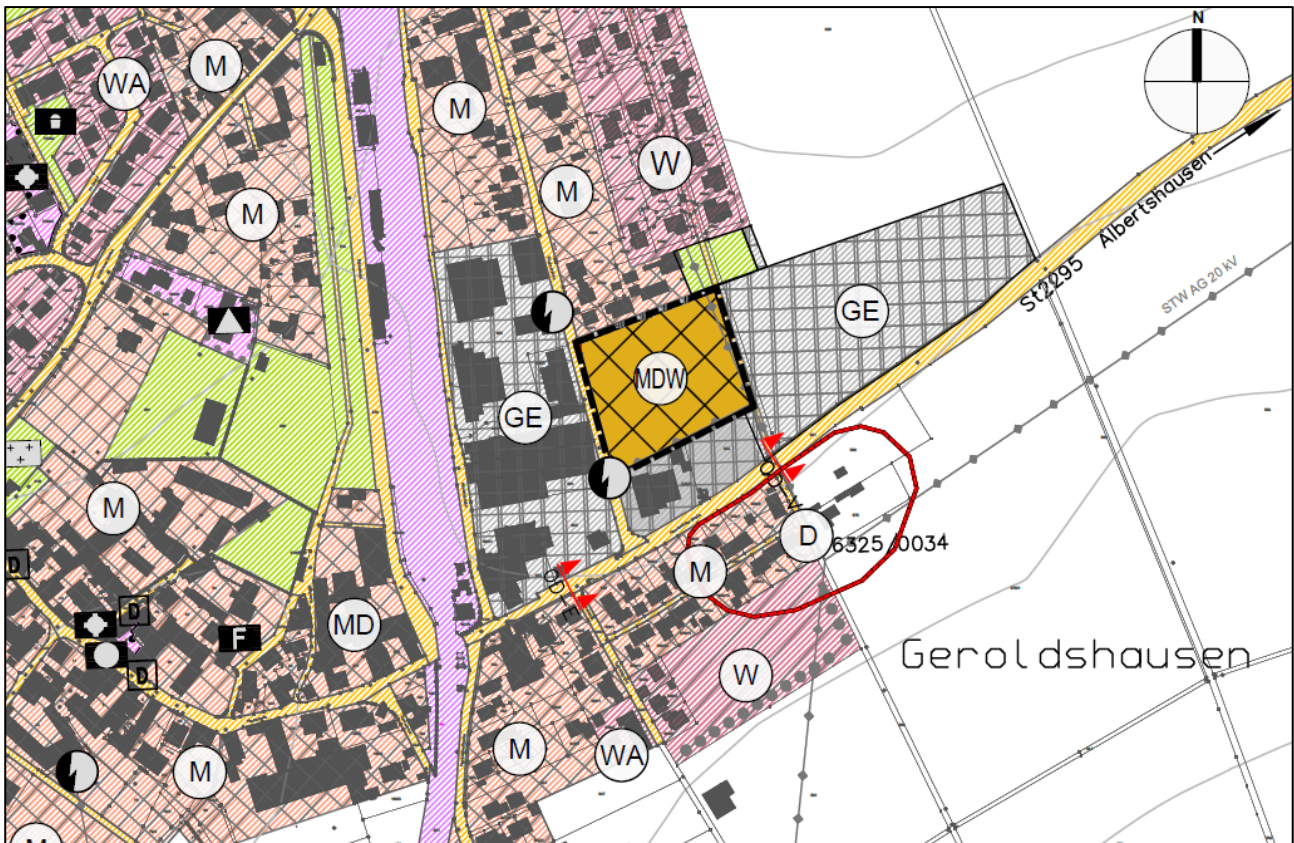


[2] 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Geroldshausen (Ausschnitt), bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 01.04.2022.



Die Gemeinde Geroldshausen unterstützt mit der Ausweisung der oben beschriebenen Baufläche attraktive Möglichkeiten zur Erleichterung des Ziels der Mobilisierung von Bauland und zur Schaffung eines Eigenheimes für junge Familien direkt in dem Ortsteil Geroldshausen. Das entstehende Dörfliche Wohngebiet soll sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von land- und forwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und kleineren, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat Geroldshausen am 12.04.2022 beschlossen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

### 11. Änderung des Flächennutzungsplanes



[3] 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 14.11.2023

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Geroldshausen uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind östlich vom Geltungsbereiches Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Zukunft zeichnet sich ein potentieller Konflikt zwischen der geplanten Nutzung und die angrenzenden Gewerbe ab, z.B. durch Immissionsbelastung. Dies bedeutet jedoch nicht, dass beide Nutzungen durch weitere Planung nicht in Einklang gebracht werden können.

Der Auftrag zur Ausarbeitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, übertragen.

### 3. Alternativflächenprüfung

Aus ortsplanerischer Sicht sind alternative Flächen nicht besser geeignet. Die Fläche zur Ausweisung des Dörflichen Wohngebietes zeichnet sich durch die vorhandene Erschließung und die Verfügbarkeit der Fläche aus.

Die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes an anderer Stelle würde ebenfalls die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bedeuten, sodass hier ebenso ein Eingriff in die landwirtschaftliche Produktionssituation entstehen würde.

Im Flächennutzungsplan und Luftbild des Ortsbereiches von Geroldshausen sind unbebaute Siedlungsflächen, die grundsätzlich zur Wohnbaunutzung zur Verfügung stehen, erkennbar. Da im Ortsteil Moos ein Neubaugebiet bereits entwickelt wird, wurde bei der Alternativflächenprüfung dieser Ortsteil nicht weiter berücksichtigt.

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes fand eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Flächenpotentialen im Ortsteil Geroldshausen statt. Die Übersicht in Form einer graphischen Darstellung ist der Anlage 3 „Alternativflächenprüfung“ zu entnehmen.

Viele der markierten Flächen kommen wegen unterschiedlicher Gründe für die Entwicklung eines Baugebietes, das dem Wohnen dient, nicht in Frage.

Im Norden liegen zwei Sportplätze in unmittelbarer Nähe, wodurch Immissionen verstärkt zu erwarten sind (Fläche D). Außerdem befinden sich die nördlichen Flächen (Fläche C und Fläche D) im direkten Blickkontakt zu den nördlich auf Gemarkung Uengershausen befindlichen fünf Windkraftanlagen. Noch weitere Windkraftanlagen sind südwestlich der bestehenden Windkraftanlagen vorgesehen.

Auf der Fläche C befinden sich geschützte Biotopflächen. Eine Ausweisung dieser Fläche würde eine weitere Erweiterung von Bauflächen in die freie Landschaft in nördlicher Richtung bedeuten.

Im Süden (Fläche B) befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal sowie angrenzende geschützte Biotope. Eine Anbindung dieser Fläche an die vorhandene Kanalisation wäre hier zudem aufgrund südlicher Geländeneigung kostenintensiv.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen westlich von der Bahntrasse (Fläche E) sollten aufgrund des Beitrags zum Kleinklima im Ortskern des Ortsteiles erhalten werden.

Die genannten Flächen sind im Eigentum von Landwirten, die nur zum Flächentausch bereit sind. Jedoch stehen der Gemeinde hierzu keine geeigneten landwirtschaftlichen Flächen zum Tausch zur Verfügung.

Somit wurde die Fläche im Osten (Fläche A) als für am geeignetsten befunden, da sich die Fläche im direkten Siedlungszusammenhang befindet. Eventuelle Immissionen der Staatstraße bzw. der umgebenden Betriebe sind durch Schutzmaßnahmen verträglich bzw. vermeidbar. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. In diesem schalltechnischen Gutachten werden sowohl die anzunehmenden Lärmimmissionen aus dem Bereich der bestehenden gewerblichen Strukturen als auch aus den umliegenden Verkehrseinrichtungen beurteilt. Bei einer Berücksichtigung der im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen ist die schalltechnische Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen untereinander gegeben.

Für ein zukünftiges Dörfliches Wohngebiet hat die Fläche A den Vorteil, dass Erschließung an das Infrastrukturnetz vorhanden ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht.

Um sowohl die Realisierung des Wohngebietes zu sichern als auch möglichen Konflikten entgegenzuwirken, die durch den Lärm der umliegenden Gewerbe entstehen können, hat die Gemeinde Geroldshausen entschieden, einen Bebauungsplan auf der Fläche zwischen der Klingenstraße und der Straße „Kornäcker“, die südlich an der Albertshäuser Straße angeschlossen sind, aufzustellen.

#### 4. Bedarfsnachweis

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist weiterhin höher als das in der Gemeinde Geroldshausen zur Verfügung stehende innerörtliche Angebot, weshalb die Ausweisung eines neuen Baugebietes dringend notwendig ist, um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum und Bauland zu decken sowie die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde Geroldshausen sicherzustellen.

##### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung Geroldshausens ist nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik in den letzten zehn Jahren insgesamt um ca. 8,6% gestiegen.

Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Geroldshausen für den Zeitraum 2012-2022<sup>1</sup>

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	Insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2012	1.279	7	0,5
2013	1.285	6	0,4
2014	1.289	4	0,3
2015	1.278	-11	-0,8
2016	1.275	-3	-0,2
2017	1.283	8	0,6
2018	1.293	10	0,7
2019	1.337	44	3,3
2020	1.334	-3	-0,2
2021	1.387	53	3,8
2022	1.389	2	0,1

Die Vorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern prognostiziert bis 2033 eine Zunahme um ca. 12,9%:

Jahr 2022	1.337 Einwohner		
Jahr 2033	1.510 Einwohner		
Zuwachs	173 Einwohner	=	12,9%

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Geroldshausen bis 2033, Fürth 2021

Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Geroldshausen bis 2033<sup>2</sup>
**Datenblatt 09 679 137 Geroldshausen**

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 337	259	821	257
2020	1 330	250	820	260
2021	1 350	260	820	270
2022	1 370	270	810	290
2023	1 390	280	800	300
2024	1 400	290	800	310
2025	1 420	300	810	310
2026	1 430	300	810	320
2027	1 440	310	810	330
2028	1 460	320	800	340
2029	1 470	320	800	350
2030	1 480	330	800	350
2031	1 490	340	790	360
2032	1 500	340	790	370
2033	1 510	340	800	370

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

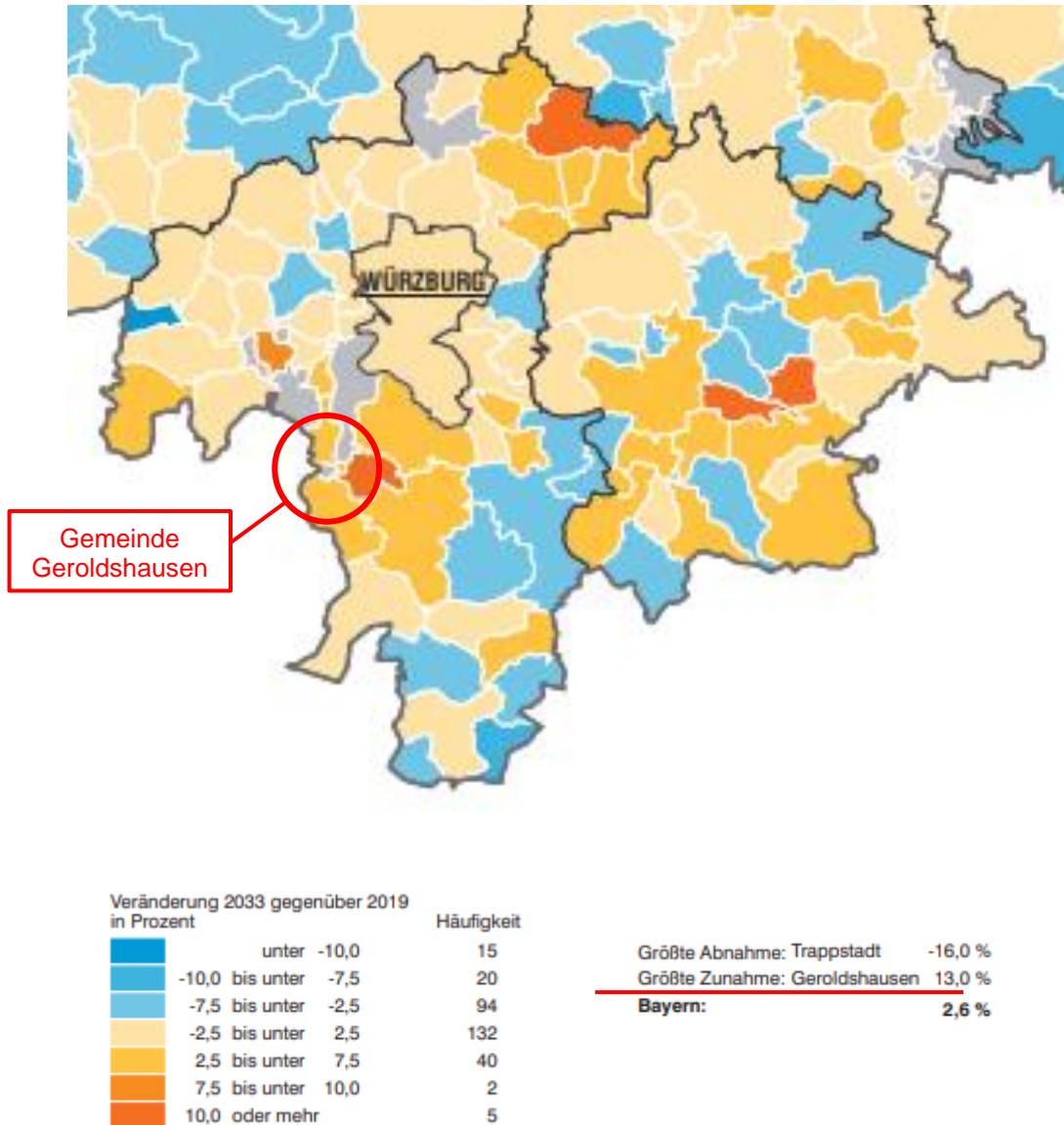

**Hinweis**

Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. Eine ausführliche Übersicht über die Annahmen dieser Berechnungen ist auf Seite 9 dieses Beitragshefts hinterlegt. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.

Geroldshausen ist somit, gemäß Prognose des Demographie-Spiegels für Bayern, die Gemeinde mit der voraussichtlichen größten Bevölkerungszunahme im ganzen Unterfranken.

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Geroldshausen bis 2033, Seite 5, Fürth 2021

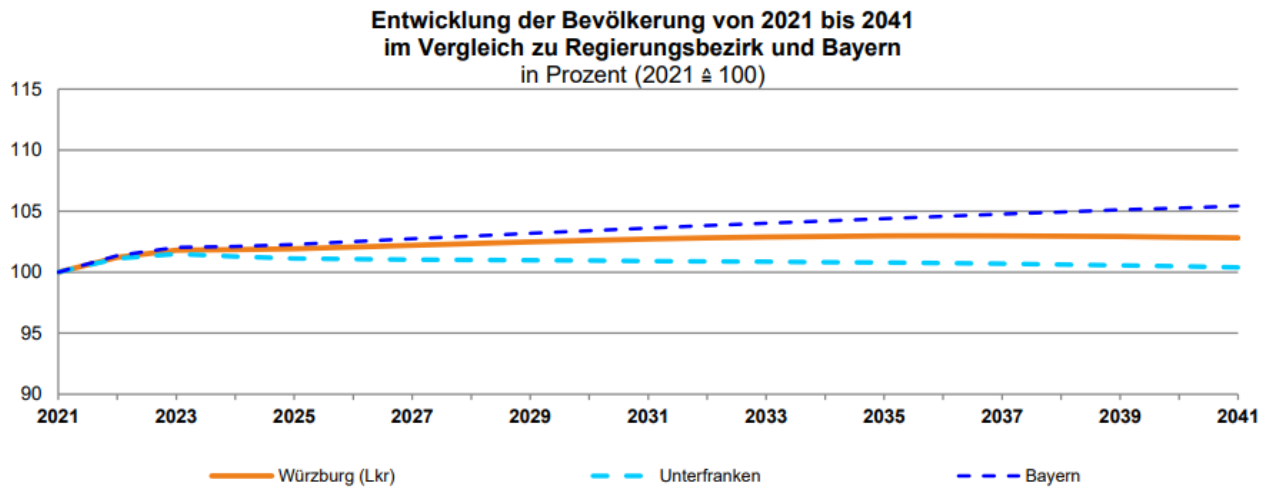




Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Landkreis Würzburg bis 2041, Seite 4, Fürth 2023, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 11.09.2023.

Für den Landkreis Würzburg wird bis ins Jahr 2033 ein Bevölkerungsanstieg von ca. 2,9% prognostiziert.

Bevölkerungsprognose des Landkreises Würzburg im Verhältnis zum Regierungsbezirk und Bayern<sup>3</sup>:



## 4.2 Bedarf an Siedlungsfläche

Grundlage für die unten ausgeführte Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes sind die unter Punkt 4.1 „Bevölkerungsentwicklung“ dargestellten Grunddaten und der daraus zu erwartende Bevölkerungszuwachs der Gemeinde Geroldshausen.

Betrachtet man die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen der Jahre 2021 und 2022, liegen diese bereits deutlich über den prognostizierten Werten. Die Bevölkerung ist demnach in gesamt Gemeinde Geroldshausen von 2012 bis 2022 von 1.279 auf 1.389 um ca. 8,6% angestiegen. Dies sind durchschnittlich 11 Personen pro Jahr. Setzt man diese jährliche Zunahme für das zukünftige Wachstum der Gemeinde Geroldshausen zugrunde ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von **121 Einwohnern bis 2033**, was die Prognose des Demographie-Spiegels für Bayern untermauert.

Als durchschnittlicher Bedarf ergeben sich hieraus etwa **41 Wohneinheiten (WE)**, bei der Annahme von Lebensgemeinschaften von 3 Einwohner (EW) pro Wohneinheit:

$$121 \text{ EW} : 3 \text{ EW} / \text{WE} = 41 \text{ Wohneinheiten}$$

Für die 41 Wohneinheiten ergibt sich bei dem Ansatz von typischen Eigenheim-Grundstücken mit 683 m<sup>2</sup> eine Nettobaupfläche von 28.003 m<sup>2</sup>.

Die Ausweisungsfläche des Baugebietes „Solar-Wohngebiet Kornäcker“ besitzt eine Nettobaupfläche von 0,72 ha. Diese Flächen ist gegenüber den berechneten Nettobaupflächenbedarf bei dem Ansatz von typischen Eigenheim-Grundstücken durchaus maßvoll.

Die Gemeinde Geroldshausen ist bestrebt, einen Teil dieser Nachfrage durch die Ausweisung eines Dörfliches Wohngebiet im Ortsteil Geroldshausen zu decken. Bei einer Wohneinheit pro Wohngebäude könnten z.B. 22 WE mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 329 m<sup>2</sup> entstehen.

Um die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Geroldshausen zu decken, plant die Gemeinde zudem das Neubaugebiet „Bildacker“ im Ortsteil Moos. Die Realisierung erfolgt voraussichtlich im Jahr 2025.

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Landkreis Würzburg bis 2041, Seite 6, Fürth 2023

Anzahl vorgesehener Bauplätze:

Moos	"Bildacker"	29 WE
Geroldshausen	"Solar-Wohngebiet Kornäcker"	ca. 22 WE

Die Ausweisung des Wohngebiets "Bildacker" und des Dörflichen Wohngebiets "Solar-Wohngebiet Kornäcker" bzw. die Gesamtsumme der jeweils voraussichtlichen Wohneinheiten trägt zum voraussichtlich erforderlichen Wohnraumangebot der Gemeinde Geroldshausen bei.

Bei dem privaten Investor des Baugebiets „Solar-Wohngebiet Kornäcker“, der selbst Bürger Geroldshausens ist, liegt bereits eine Interessentenliste von ca. 15 Bewerber vor. Ortsansässige junge Familien haben ebenfalls bereits Kontakt zur Gemeindeverwaltung aufgenommen.

### 4.3 Fazit

Aufgrund der guten Infrastrukturanbindung sowie der Nähe zu der Stadt Würzburg, ist der Standort Geroldshausen insbesondere bei jungen Familien sehr beliebt. Die Ausweisung des Dörflichen Wohngebiets entwickelt sich auf der Basis der Nachfrage nach Flächen für Bauland in der Gemeinde Geroldshausen und entspricht dem tatsächlichen Bedarf. Da bei der Realisierung des Dörflichen Wohngebiets nur die innere Anliegerstraßen gegebaut werden, entsteht kein unnötiger Flächenverlust und keine Mehraufwendungen für externe Zufahrten und Erschließungseinrichtungen. Es handelt sich um eine Fläche, die bereits von baulichen Nutzungen umschlossen ist.

Langfristig ist die Gemeinde bestrebt, die innerörtlichen Potenziale weiter auszuschöpfen. In der Gemeinde Geroldshausen stehen seit der Ausweisung des Baugebiet „Am Bahnhof“ keine Wohnbauflächen dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung. Stand 2022 gab es im Ortsteil Geroldshausen ca. 20 im Privateigentum befindliche freie Bauplätze und im Ortsteil Moos ca. 10 Bauplätze<sup>4</sup>. Diese stehen jedoch nach Aussage der Grundstückseigentümer dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Daher ist eine Neuausweisung von Bauflächen, die auch dem Wohnen dienen, erforderlich.

Optionen der Nutzbarmachung von brachliegenden Gewerbe- oder sonstigen Flächen sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung in den bestehenden Strukturen bestehen nicht. Die Gemeinde Geroldshausen hat aktiv Befragungen nach Verkaufsinteresse von Leerständen durchgeführt. Derzeit stehen keine entsprechenden Immobilien zur Verfügung. Die ehemals zur Veräußerung stehenden Gebäude und Grundstücke wurden zwischenzeitlich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Aufgrund anhaltender Wohnbaulandnachfragen reagiert die Gemeinde Geroldshausen mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes und sichert damit ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen aber auch die Möglichkeit zur Unterbringung von land- und forwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und kleineren, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat Geroldshausen am 12.04.2022 beschlossen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Dies führt auch zu einem attraktiven Lebensumfeld und eröffnet die Möglichkeit preisgünstigen Wohnraum zu bieten sowie eine langfristige Entwicklungsperspektive für die soziale Infrastruktur des Ortes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ausweisung des Neubaugebiets „Solar-Wohngebiet Kornäcker“ dem begründeten Bedarf nach Bauflächen in der Gemeinde Geroldshausen entspricht. Dabei soll ausdrücklich auch die Realisierung verträglicher gewerblicher Nutzung in einem „dorftypischen“ Rahmen ermöglicht werden.

<sup>4</sup> Gemeinde Geroldshausen, 27.06.2022.

## 5. Lage im Raum

Die Gemeinde Geroldshausen befindet sich im Landkreis Würzburg des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 15 km südlich des Regionalzentrums Würzburg. Außerdem liegt die Gemeinde Geroldshausen an der Bahnstrecke Würzburg – Stuttgart.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) liegt die Gemeinde Geroldshausen mit ihren Ortsteilen im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die geplanten Bauflächen werden im Westen durch die „Klingenstraße“ und im Osten durch die Straße „Kornäcker“ begrenzt. Im nördlichen Bereich grenzt ein bestehendes Wohnbaugebiet und im südlichen und westlichen Bereich ein Gewerbegebiet an. Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 5.1 Landes- und Regionalplanung

#### 5.1.1 Landesplanung

Im Weiteren werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt beachtet:

##### *Baugesetzbuch*

##### Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach §1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

##### § 202 BauGB Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Die zuvor genannten Anforderungen und Maßgaben werden bei der kleinen Bauflächenausweitung eingehalten, da diese entlang bestehender Erschließungsstrukturen erfolgt, nur eine punktuelle zusätzliche Versiegelung erfordert und durch Festsetzungen im verbindlichen Bebauungsplan der Mutterbodenschutz sichergestellt wird.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (nicht amtliche Lesefassung Stand 01.01.2020):

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom (nicht amtliche Lesefassung Stand 01.01.2020), gehört die Gemeinde Geroldshausen zum allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Sie ist so zu entwickeln und zu ordnen, dass ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum gesichert wird. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Ochsenfurt. Würzburg ist das nächste Regionalzentrum.



## *1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns*

### *1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit*

#### *1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen*

*(Z - Ziel) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G - Grundsatz) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

Die Gemeinde Geroldshausen will durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen, die auch dem Wohnen dienen, unter anderem der Abwanderung von jungen Familien entgegenwirken.

Nach Information von der Gemeinde liegt eine stets steigende Anzahl an Interessenten für Wohnbaugebiete vor. Die geplanten Gebäude werden nach und nach vom Investor und je nach Bedarf bebaut. Daraus ergibt sich ein mittelfristiges Angebot an Raum für Wohn- und Gewerbenutzung .

Dem oben genannten Ziel und Grundsatz gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und die vorhandenen Potentiale zu nutzen, wird dadurch entsprochen.

## *2 Raumstruktur*

### *2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*

*(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (...)"*

Es sind ungenügende Wohnbauflächen verfügbar. Aufgrund der vorhandenen Nachfrage und des zukünftig erwarteten Bedarfs ist es erforderlich, zusätzliche Bauflächen auszuweisen, um den anzunehmenden Bedarf decken zu können. Nur durch die Ausweisung von neuer dörflichen Wohnbaufläche kann die Gemeinde Geroldshausen, die im allgemeinen ländlichen Raum gelegen ist, seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und entwickeln sowie seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren.

Die landschaftliche Vielfalt wird durch das Dörfliche Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Die geplante Nutzung der Fläche als Dörfliche Wohngebiet erfolgt auf zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Strukturen.

Das geplante Vorhaben widerspricht somit den oben genannten Grundsätzen der Raumstruktur nicht.

## *3 Siedlungsstruktur*

### *3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Die Schaffung des Dörflichen Wohngebietes ist eine Erweiterung von schon bestehenden, in Nutzung befindlichen Mischgebietsstrukturen mit überwiegend Wohnnutzungen. Bezüglich der Nutzung schließt die Baufläche direkt an die Ortslage an. Für die innere Erschließung der Erweiterungsflächen werden so wenig Flächen als nötig versiegelt, da die geplanten Bauflächen im Westen durch die „Klingenstraße“ und im Osten durch die Straße „Kornäcker“ begrenzt sind.

Die verkehrliche Haupteerschließung für die dargestellte Baufläche ist bereits vorhanden. Eine zusätzliche Versiegelung wird durch schmale Erschließungswege so gering wie möglich gehalten. Eine hohe Verdichtung wird durch kleine Grundstücke und kompakte Bauflächen erreicht. Somit wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen und der Aspekt der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

Die Gemeinde Geroldshausen agiert nach diesen Grundsätzen und Zielen. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen, die entsprechend der geplanten Nutzung umstrukturiert oder geändert werden können, zur Verfügung, weshalb eine Fläche mit Anbindung an bereits vorhandenen Mischgebietsstrukturen und Wohnbauflächen ausgewählt wurde.

Die Entwicklung der Baufläche ermöglicht nicht nur eine Baulücke zwischen vorhandenen Wohn-, Misch- und Gewerbestrukturen zu schließen, sondern auch eine ordnungsgemäße Ortsabrundung.

Die dargestellte Baufläche ist an die bereits bestehende Siedlungseinheit angebunden. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die 11. Flächennutzungsplanänderung nicht hervorgerufen. Den oben genannten Zielen und Grundsätzen wird entsprochen.

## 5 Wirtschaft

### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Die Fläche der 11. Flächennutzungsplanänderung wird als gewerbliche Lagerfläche, sowie als bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche genutzt. Dennoch ist die landwirtschaftlich nutzbare Fläche sehr gering. Es handelt sich bei den vorliegenden Bodenstrukturen um einen Ackerboden mit hoher Ertragsfähigkeit. Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt folgende Wertzahl: L4 Lö 72/72. Zwar sind die Bodenwerte der überplanten Fläche für die Gemeinde Geroldshausen relativ hochwertig, aber die Fläche ist bereits als Gewerbegebiet im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die

Planung nicht eingeschränkt. Somit bleiben hochwertige Böden für die Landwirtschaft weiterhin erhalten. Die Planung entspricht somit den oben genannten Grundsätzen.

„...7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

(...)

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

*(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.“*

Nach dem BNatSchG gemäß § 15 sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Durch die bisherige Nutzung des Planungsbereiches als gewerbliche Lagerfläche, sowie als bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche ist nicht von gravierenden Beeinträchtigungen auszugehen. Im Rahmen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Sollten sich dennoch Eingriffe ergeben, die sich nicht vermeiden lassen und für die keine verträglichere Alternative existiert, werden Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wodurch die Verbindlichkeit erlangt wird. Somit wird den oben genannten Grundsätzen entsprochen.

„...7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

*(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.“*

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Möglichkeit der Regenrückhaltung und Versickerung geprüft worden. Entsprechende Festsetzungen finden sich in der verbindlichen Bauleitplanung wieder.

Weiterhin soll die Versiegelung so gering und kompakt wie möglich gehalten werden. Deshalb ist, sofern keine schädlichen Einträge durch die vorgesehene Nutzung in den Boden zu erwarten sind, für zu versiegelnde Flächen versickerungsfähiges Pflaster festzusetzen.

Dem Grundsatz zum Schutze des Wassers wird entsprochen, da durch die genannten Maßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Wasser auf das Mindestmaß verringert wird und eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dadurch nicht zu erwarten ist.

### 5.1.2 Regionalplan

Die Gemeinde Geroldshausen liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich der als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Als Grundlage dient der aktuelle Regionalplan der nichtamtlichen Lesefassung vom 27.10.2023 mit allen Fortschreibungen.

#### All Ländlicher Raum

2.7 *(G) Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.*

Eine Zersiedlung der Landschaft tritt nicht ein. Das geplante Dörfliche Wohngebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solar Wohngebiet Kornäcker“, welcher im Parallelverfahren läuft, schließt unmittelbar an das nördlich bestehende Wohngebiet und Mischgebietsstrukturen sowie an die gewerblichen Nutzungen im Westen und Süden an. Es ist von drei Seiten von baulichen Strukturen umgeben. Somit wird den oben genannten Zielen und Grundsätzen entsprochen.

### BII 1 Siedlungsleitbild

*1.1 (G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen.*

*Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:*

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.*
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.*
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.*
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.*
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.*

*1.2 (Z) [...] Im südlichen und östlichen Teil der Region soll eine günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden.*

*[...] Dabei ist auf die historischen Ortskerne sowie auf die umgebende Kulturlandschaft Rücksicht zu nehmen.*

Die Gemeinde Geroldshausen liegt im allgemeinen Ländlichen Raum. Der oben genannte Grundsatz, die Nähe zu öffentlichen Verkehrseinrichtungen, übrigen Versorgungseinrichtungen und Erholungsflächen zu wahren ist gegeben. Somit entspricht das geplante Dörfliche Wohngebiet durch überwiegende Wohnnutzung den Zielen des Regionalplanes.

Der Standort des geplanten Dörflichen Wohngebiets liegt direkt südlich der bereits vorhandenen Wohnbaufläche. Der Ortskern von Geroldshausen sowie die Haltstellen des ÖPNV sind fußläufig gut zu erreichen. Eine günstige Siedlungsentwicklung wird somit gefördert. Eine verstärkte Beeinträchtigung der Bevölkerung des Ortes Geroldshausen, wie auch seiner Gemeindeteile durch die Erweiterung von Bauflächen, kann durch die vorteilhafte Lage der Fläche, die vorgesehene Art der Nutzung und die Festsetzung der Randeingrünung vermieden werden.

Innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegen keinen geschützten Biotopen oder Natura-2000 Gebiete. Durch die Nutzung als Bauland werden Vegetationsflächen und somit der Lebensraum von Pflanzen und Tieren dauerhaft zerstört. Hierbei handelt es sich im nördlichen Bereich um Ackerpflanzen, die keinen hohen ökologischen Wert haben. Die bestehenden Hecken und Bäume um die Lagerfläche herum werden fast vollständig verloren gehen. Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet sind durch entsprechende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene vorgesehen. Insgesamt ist dennoch davon auszugehen, dass durch die Bebauung und die einhergehende Versiegelung das Grünvolumen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung deutlich zurückgehen wird. Um dem entgegenzuwirken und negative Auswirkungen zu minimieren, werden auf Bebauungsplanebene Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen festgesetzt.



Das Baugebiet liegt in keinem vom Hochwasser gefährdeten Bereich. Der historische Ortskern Geroldshausens wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern durch den Zuzug junger Familien und den damit entstehenden Bedarf an Gütern und Dienstleistungen eher gestärkt. Gegenüber der derzeitigen Darstellung der Flächen als gewerbliche Flächen werden die möglichen Beeinträchtigungen reduziert. Zur Förderung regenerativer Energien werden Solar- bzw. und Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren, werden Festsetzungen formuliert, sodass eine landschaftsbildverträgliche Errichtung gewährleistet ist.

Die oben genannten Ziele und Grundsätze werden somit berücksichtigt.

### 2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

*2.1 (G) In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.*

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, um ein harmonisches Einfügen der zukünftigen Bebauung in das Landschaftsbild, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen.

Eine bandartige Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen. Eine direkte Anbindung an das nördlich angrenzende Wohngebiet und an gewerblich genutzte Strukturen im Westen und Süden sowie eine gute fuß- und fahrradgerechte Anbindung an den Altortbereich ist gegeben. Somit widerspricht die Planung dem oben genannten Grundsatz nicht.

### 6 Schutz und Pflege der Denkmäler

*6.5 (G) Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.*

Innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solar Wohngebiet Kornäcker“ wird darauf hingewiesen, dass archäologische Zufallsfunde, während der Erschließungs- und Bauarbeiten an der Fundstelle unverändert zu belassen sind und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Dadurch wird dem Grundsatz, Rücksicht auf Bodendenkmäler zu nehmen, entsprochen.

### BIII 2 Landwirtschaft

*2.1 (G) Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gaugebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen.*

*(G) Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

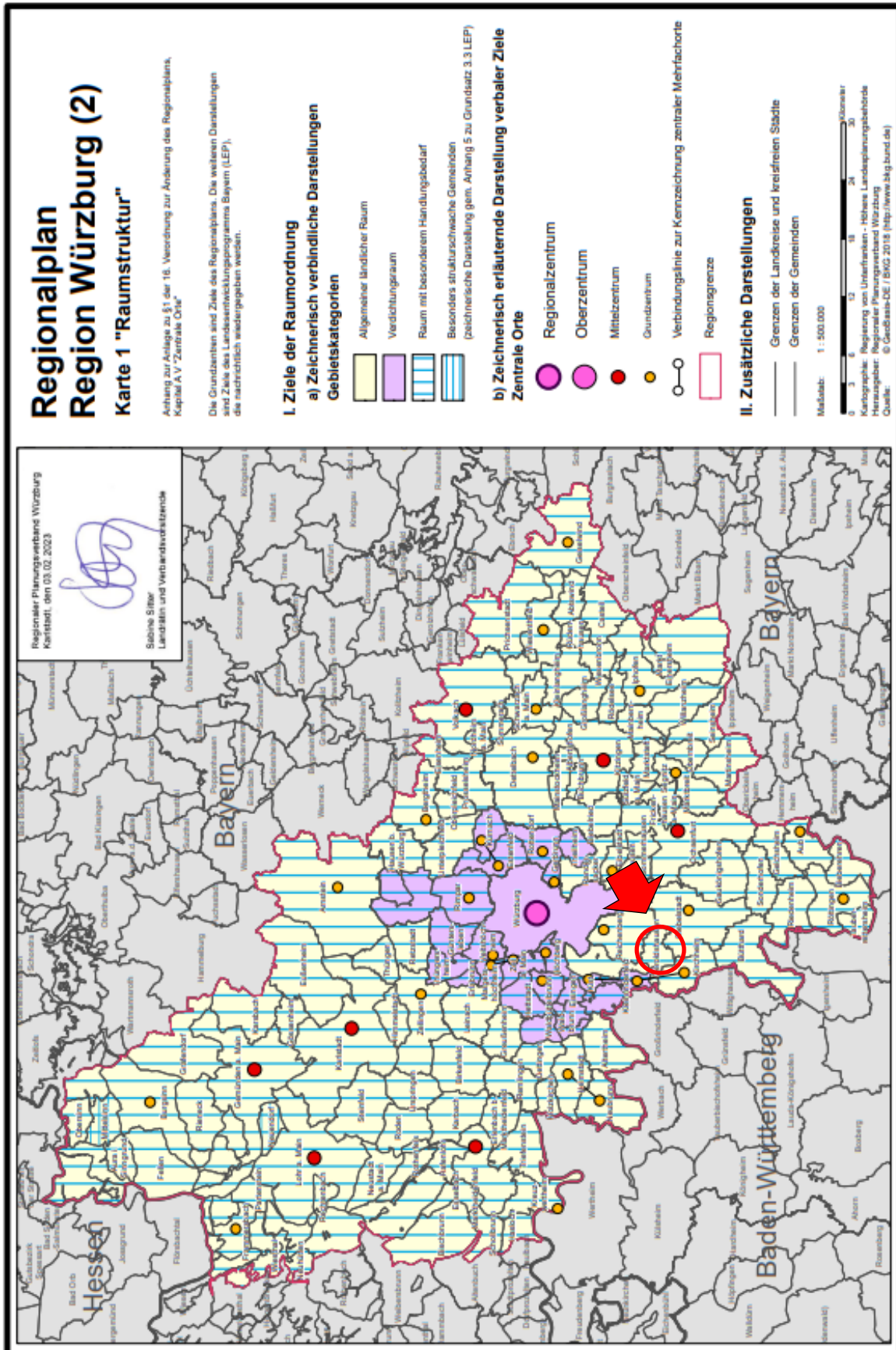
Durch die Realisierung des Baugebietes gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen unwiederbringlich verloren. Bei den Bodenstrukturen handelt es sich um relativ hochwertigen Ackerböden (d.h. mit höher Ertragsfunktion). Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt L4 Lö mit 72/72. Allerdings ist die Größe der überplanten Fläche relativ gering und derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt, wodurch der Versiegelungsgrad noch höher wäre.

Auf den noch angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine ungehinderte Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft weiterhin möglich. Die Nutzbarkeit und Anfahrbarkeit der Flächen wird nicht eingeschränkt.

Der Planungsumfang entspricht dem konkreten Bedarf an dörflichen Wohnbauflächen in Geroldshausen. Innerhalb des Plangebietes wird eine Eingrünung, die als Ausgleichsfläche teilweise angerechnet werden kann - ein zusätzlicher Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen wird somit minimiert - festgesetzt, die Schutz gegenüber den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet und das Entstehen von Konflikten ebenso minimiert.

Das Planungsgebiet grenzt nicht direkt an die östlich umliegenden Ackerflächen. Die dörfliche Wohnbaufläche ist von den Erschließungsstraßen im Westen und Osten, von Siedlungsfläche im Norden und vom Gewerbefläche im Süden umgeben.

Zudem wird im Rahmen der parallelen Bebauungsplanaufstellung darauf hingewiesen, dass es zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, bedingt durch die Landwirtschaft, kommen kann, die jedoch aufgrund der Lage zur freien Landschaft als typisch hinzunehmen sind. Durch die Eingrünung der Bauflächen ist kein erheblicher Konflikt bezüglich der geplanten Nutzungen und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.



[4] Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ vom 03.02.2023,  
Quelle: [https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2-%C3%8416\\_a\\_v\\_karte\\_1\\_raumstruktur\\_ausf\\_2023-02-03.pdf](https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r2-%C3%8416_a_v_karte_1_raumstruktur_ausf_2023-02-03.pdf) | Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 14.11.2023.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Geroldshausen besteht ein Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 02.03.1983 am 29.11.1983 durch die Regierung von Unterfranken genehmigt wurde.

- 1. Änderung in der Fassung vom 18.01.1989, wirksam seit 29.08.1989
- 2. Änderung in der Fassung vom 13.11.1995, wirksam seit 10.01.1996
- 3. Änderung in der Fassung vom 03.07.2006, wirksam seit 11.06.2006
- 4. Änderung in der Fassung vom 18.06.2007, wirksam seit 07.09.2007
- 5. Änderung in der Fassung vom 09.07.2009, wirksam seit 20.01.2010
- 6. Änderung in der Fassung vom 23.03.2011, wirksam seit 17.08.2011
- 7. Änderung, nicht rechtswirksam – kein Verfahrensfortgang nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 8. Änderung, nicht rechtswirksam – im Genehmigungsverfahren zurückgezogen
- 9. Änderung in der Fassung vom 07.07.2017, wirksam seit 18.08.2017
- 10. Änderung befindet sich in Aufstellung

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

In der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 8 BauNVO „Gewerbebebietsflächen“ in „Dörfliche Wohnbebietsflächen“ gemäß § 5a BauNVO umgewandelt.

Die Gemeinde Geroldshausen führt im sogenannten Parallelverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solar Wohngebiet Kornäcker“ durch, in welchem das überplante Grundstück mit den Flurnummer 625 als „Dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5a BauNVO festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung liegt in folgender Flurnummer: 625. Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,0 ha.

## 5.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Geroldshausen gibt es keinen wirksamen Landschaftsplan.

Die durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen landschaftsplanerischen Belange werden im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solar Wohngebiet Kornäcker“ durch den Grünordnungsplan behandelt.

## 6. Planungsalternativen

Im Zuge des Planungsprozesses der 11. Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Standorte für die Ausweisung der neuen Bauflächen betrachtet (siehe Kapitel 3. Alternativflächenprüfung).

Der Hauptgrund, der für die Wahl dieses Standortes spricht, ist die Lage in Anbindung an die bestehenden Wohn- und Mischgebiete mit all den vorhandenen Strukturen. Auf die Neuanlage verkehrlicher Erschließungsstraßen kann, bis auf die inneren Erschließungsflächen verzichtet werden, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich ist.

Eine ÖPNV Anbindung liegt ebenso in fußläufiger Entfernung im Ortskern Geroldshausen vor, sodass über den Verkehrsverbund das Netz der Deutschen Bahn nutzbar ist.



Der geplante Geltungsbereich wird außerdem nicht von Schutzgebieten, die das Schutzgut Natur und Landschaft oder das Schutzgut Wasser betreffen, überlagert.

Durch die Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens wird nachgewiesen, dass bei einer Übernahme der empfohlenen Maßnahmen in den Bebauungsplan die Einhaltung der Festsetzungen eine Auswirkung durch schädliche Umwelteinwirkungen, hier Lärmemissionen aus den gewerblichen Strukturen, weitestgehend vermieden werden.

Weiterhin beabsichtigt ein privater Investor, bei dem es sich um den Eigentümer der überplanten Flächen handelt, auf dem Grundstück die Hauptgebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen in Eigenleistung zu errichten sowie die notwendigen Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Bedarf durchzuführen. Daher ist die Umsetzung der Planung sowie ein tatsächliches Angebot an Wohn- und Gewerberaum in dörflichen Bereichen auf den genannten Flächen erst mittelfristig realisierbar. Die Vorstellungen des Investors für das Plangebiet dienen zudem der Förderung von erneuerbaren Energien und einem Beitrag zum Klimaschutz, indem Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut angebracht werden. Die Pflanzung von Sträuchern und Bäume auf privater Grundstücksflächen tragen ebenso zu einer klima- und umweltschonenden Planung bei.

Die Flächenversiegelung ist dabei gering, da in der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb der Bauflächen ein öffentlicher Grünbereich von einer Breite von ca. 14 m mit Regenrückhaltebecken und naturnahem Graben, wie auch eine nahezu umlaufende Eingrünung festgesetzt werden. Für die innere verkehrliche Erschließung werden nur die unbedingt notwendigen Flächen beansprucht. Die darüberhinausgehende Erschließung erfolgt ausschließlich über das bereits vorhandene Verkehrsnetz. Eine hohe Verdichtung wird durch kleine Grundstücke und kompakte Bauflächen erreicht. Somit wird eine zusätzliche Versiegelung durch schmale Erschließungswege so gering wie möglich gehalten.

Die Gemeinde versucht mit der Ausweisung des Dörflichen Wohngebiets umsichtig mit Natur und Landschaft umzugehen. Es werden gewerbliche Lagerflächen sowie bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche mit für die Gemeinde relativ hohen Bodenwertzahlen überplant. Allerdings wird die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Planung nicht eingeschränkt. Somit bleiben die angrenzenden hochwertigen Böden für die Landwirtschaft weiterhin erhalten.

Zudem sind von der Gemeinde Geroldshausen seit vielen Jahren keine Bauflächen zur Wohnnutzung ausgewiesen worden. Im Ortsteil Moos befindet sich der Bebauungsplan „Nördlich der Würzburger Straße“ zurzeit in Aufstellung. Die potentielle Wohnbaufläche liegt ca. 2 km westlich vom Geltungsbereich entfernt.

Mit der geplanten Fläche im Ortsteil Geroldshausen will die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um dörfliche Wohnfläche zur Verfügung zu stellen. Da sich die Gemeinde Geroldshausen zum Ziel gesetzt hat, Bauflächen bedarfsorientiert auszuweisen, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Bebauungsplanaufstellung durchzuführen. Die dörfliche Wohnbaufläche soll umgehend nach Rechtskraft der Bauleitpläne umgesetzt werden.

## 7. Städtebau und Planungskonzept

Die 11. Flächennutzungsplanänderung dient der Neuausweisung eines Dörflichen Wohnbaugebiets gemäß § 5a BauNVO in sehr geringen Umfang. Die Ausweisung erfolgt auf derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Gewerbegebiete.

Günstiger gelegene Flächen und sich daraus ergebende Planungsalternativen können aufgrund des notwendigen Zusammenhangs mit der bestehenden Ortsbebauung, des Naturraumes sowie der Eigentumsverhältnisse und Bauwilligkeit vom Investor in andere Teile der Gemeinde nicht gefunden werden.

Der Geltungsbereich der geplanten neuen Baufläche schließt unmittelbar an die nördlichen bestehenden Wohn- und Mischgebiete sowie an die gewerblichen Nutzungen im Westen und Süden an. Es ist von drei Seiten von baulichen Strukturen umgeben.

Die geplante Erweiterung der bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan ist durch die jeweilige direkte Anbindung an die Ortslage von Geroldshausen ortsplanerisch vertretbar.

Um eine verträgliche Einbindung in die Landschaft und das Ortsbild zu gewährleisten, ist eine maximale Firsthöhe in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Innerhalb des Baugebietes ist eine Randeingrünung sowie eine Grünfläche zur Anpflanzung vorgesehen, die die Bauflächenerweiterung in die Landschaft einbinden. Durch kleine Grundstücke und kompakte Bauflächen wird eine hohe Verdichtung erreicht und trägt dazu bei, die Nachfrage nach Wohnbauplätzen zu decken sowie die Unterbringung von land- und fortwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und kleineren, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Durch die Anbringung von Solarkollektoren auf den Dachflächen ist die Erhöhung erneuerbarer Energien in der Gemeinde Geroldshausen angestrebt.

Mit der Ausweisung des Dörflichen Wohngebietes ist mit einem möglichen Immissionsschutzkonflikt bezüglich der bestehenden westlich und südlich gelegenen Nutzungen für Gewerbe zu rechnen. Bei Beachtung der im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen ist die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Bebauungsplans „Solar-Wohngebiet Kornäcker“ mit den umliegenden Schallquellen gegeben (s. Anlage 2).

### Änderungspunkt

Neuausweisung von einem Dörflichen Wohngebiet auf einer derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche.

Größe der dörflichen Wohnbaufläche: ca. 1,0 ha

Eigentumsverhältnis: privates Eigentum

### **7.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen**

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die „Klingenstraße“ und die Straße „Kornäcker“. Die innere Erschließung erfolgt über die zwei geplanten Straßen (verkehrsberuhigter Bereich) mit Anbindung im Westen an der „Klingenstraße“ und im Osten an der Straße „Kornäcker“.

Private Stellplätze an der „Klingenstraße“ und an der Straße „Kornäcker“ sind vorgesehen. Aufgrund des schmalen Querschnitts (Fahrbahn 3,5 m breit) der zwei geplanten Straßen sind nur das Be- und Entladen vor dem Gebäude gestattet.

## **7.2 Abwasserbeseitigung**

Die geplanten Bauflächen sollen in einem Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet soll in den Ortskanal der Gemeinde Geroldshausen eingeleitet und der Verbandskläranlage in Wittigshausen zugeführt werden.

Das saubere Dach- und Oberflächenwasser ist durch hauseigene Zisternen aufzufangen und zu nutzen. Dies wird im Zuge der Bebauungsplanaufstellung festgesetzt.

Überschüssiges Regenwasser ist dem Regenrückhaltesystem zuzuleiten, dessen Überlauf ebenfalls an den Mischwasserkanal angeschlossen wird.

## **7.3 Wasserversorgung**

Der Gemeindeteil Geroldshausen wird durch den Zweckverband Fernwasserversorgung Franken mit Wasser versorgt. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser soll durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

## **7.4 Oberflächenwasser**

Das unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser aus der geplanten Baufläche ist in betriebs-eigenen Zisternen aufzufangen und wiederzuverwenden und soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Überschüssiges Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem zuzuleiten. Dieses sieht begrünte Entwässerungsmulden vor, welche eine Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser ermöglichen und bereits eine gewisse Regenwasserrückhaltung fördern. Anschließend an die Entwässerungsmulden soll als zentraler Regenrückhalteraum für sämtliches überschüssige Regenwasser aus dem Baugebiet ein Rigolensystem im Westen des Baugebietes dienen. Von diesem soll das gesammelte Regenwasser gedrosselt in den Ortskanal der Gemeinde Geroldshausen eingeleitet werden. Dies ist in der im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplanaufstellung festgesetzt.

Es liegt kein amtlich festgesetztes Wasserschutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet und auch keine relevante Nähe zu einem Gewässer vor.

## **7.5 Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die MFN - Mainfranken Netze GmbH mit Sitz in Würzburg, die möglichst frühzeitig am Verfahren beteiligt wird, sichergestellt.

## **7.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Würzburg sichergestellt, der für die Abfallbeseitigung der Gemeinde Geroldshausen zuständig ist.

## **7.7 Altlastenverdachtsflächen**

Das Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS enthält für das Planungsgebiet keine Einträge. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden ebenfalls keine Hinweise auf entsprechende Altlasten festgestellt.

Sollten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

## 7.8 Kommunikation

Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über die örtlichen Versorgungsnetze erfolgen. Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die Deutsche Telekom, als betroffener Leitungsträger, wird frühzeitig in die Planung eingebunden.

## 7.9 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke, die innerhalb der 11. Flächennutzungsplanänderung liegen, sind im Eigentum eines privaten Eigentümers, der die Fläche bebauen möchte.

## 7.10 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn wird nach Abschluss der notwendigen Bauleitplanverfahren erfolgen.

## 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen

Die überplanten Flächen der 11. Flächennutzungsplanänderung für ein Dörfliches Wohngebiet beansprucht ca. 1,0 ha. Die gesamte Eingriffsfläche der im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsaufstellung „Solar Wohngebiet Kornäcker“ beträgt ebenfalls ca. 1,0 ha.

Für die Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwiesen.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Generell sollten aus Umweltsicht bei der Planung von Bauvorhaben folgende Grundsätze zur Minimierung von Umweltrisiken berücksichtigt werden:

- Flächensparende Bauweise
- Minimierung und Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Landschaftliche Ein- und Durchgrünung von Bauflächen
- Berücksichtigung örtlicher Wegeverbindungen
- Kompensationsmaßnahmen mit ökologischem Raumbezug

Gemäß der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solar Wohngebiet Kornäcker“ im Parallelverfahren erarbeiteten Grünordnung wird ein baubedingter Ausgleich benötigt. Die genauen Flächen und die Maßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hierzu verbindlich festgesetzt und damit sichergestellt.

## Artenschutz und Grünordnung

Durch die Auktor Ingenieur GmbH, 97080 Würzburg, wird im Zuge der Bebauungsaufstellung ein Grünordnungsplan erstellt. Der Artenschutz wird in Form eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages abgehandelt und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen verbindlich im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Auch die grünordnerischen Festsetzungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Zu weiteren Angaben wird auf die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen sowie auf die weiteren Anlagen, welche Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind.

## 9. Umweltbericht

Zur vorliegenden 11. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

## 10. Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich das geortete Bodendenkmal D-6-6325-0034 „Siedlung der Hallstattzeit“. Die Bodendenkmäler sind durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege festgestellt und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bodendenkmal weitläufiger ist, als bisher bekannt. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Würzburg, gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 BayDSchG, unterliegen.

## 11. Schallschutz

Zur Ermittlung der möglichen Beeinträchtigungen sowie zur Erarbeitung möglicher Schutzmaßnahmen wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Anlage 2). Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

*Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Solar Wohngebiet Kornäcker“ in Geroldshausen wurden die Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum, die durch die Emissionen der maßgeblichen Schallquellen (Staatsstraßen St 511, St 2295, Bahnlinie Würzburg/Heidingsfeld – Kirchheim, Gewerbeflächen im Umfeld des Plangebiets) verursacht werden, mit den Orientierungswerten der **DIN 18005-1** und den Immissionsrichtwerten der **TA Lärm** verglichen.*

*Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten im Plangebiet eingehalten, im Nachtzeitraum werden diese an den Immissionspunkten IP01, IP02, IP04, IP08, IP12 und IP14 mit bis zu 5 dB(A) überschritten.*

*Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionspunkten eingehalten. Gleiches gilt für die Spitzenpegel.*

*Die sinnvollste und effektivste Lösung die schalltechnische Verträglichkeit der umliegenden Emissionen mit dem Plangebiet zu gewährleisten, ist passiver Schallschutz mit ausreichend dimensioniertem Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  sowie die Nutzung der Eigenabschirmung der geplanten Gebäude.*

*Folgende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

- *Auf den Grundstücken gemäß Abbildung 20 sind für die Außenbauteile das resultierende Mindestschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 31 dB einzuhalten.*

*Das vorliegende Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.*



*Bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Bebauungsplans „Solar-Wohngebiet Kornäcker“ mit den umliegenden Schallquellen gegeben.*

*Zur Qualität der Prognose ist festzuhalten, dass die Ergebnisse dem Standard der detaillierten Prognose der TA Lärm und der DIN 18005-1 entsprechen. Die Emissionsansätze für die maßgeblichen Geräuschquellen wurden auf der Basis anerkannter Studien und Untersuchungen getroffen.*

Durch das geplante Dörfliche Wohngebiet selbst werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet.

## 12. Verfahren

Änderungsbeschluss	vom	12.04.2022
Bekanntmachung an der Amtstafel	vom	20.04.2022
Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom	04.05.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	15.05.2023 19.06.2023
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am	14.11.2023
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	14.11.2023
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Feststellungsbeschluss	am	

Gemeinde Geroldshausen,

---

**Ehrhardt**  
1. Bürgermeister

Würzburg, 01.03.2023  
12.04.2023  
geändert 14.11.2023

Bearbeitung: J. Hernandez

Geprüft: D. Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)

## **Quellen-/ Bildnachweis**

- [1] Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022: BayernAtlas, abgerufen am 18.03.2022, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 21.03.2022
- [2] 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Geroldshausen (Ausschnitt), bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 01.04.2022
- [3] 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 14.11.2023
- [4] Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ vom 03.02.2023 (Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg II) bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 14.11.2023.