



## Gemeinde Geroldshausen

### Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Geroldshausen

Sitzung des Gemeinderates am 14.11.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

<b>TOP 2</b>	<b>11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geroldshausen</b> <b>a) Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen</b> <b>b) Billigung des Entwurfs der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> <b>c) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>
--------------	--

Der Gemeinderat Geroldshausen hat in seiner Sitzung am 12.04.2022 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geroldshausen auf dem Grundstück Flur-Nr. 625, Gemarkung Geroldshausen, beschlossen.

Mit der Durchführung des Verfahrens wurde zugleich die Auktor Ingenieur GmbH aus Würzburg beauftragt.

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geroldshausen als Fläche für Gewerbe nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

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

Der Gemeinderat Geroldshausen hat in seiner Sitzung am 21.03.2023 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgearbeitete Planfassung und Begründung mit Umweltbericht in der Vorentwurfs-Fassung vom 01.03.2023 gebilligt sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend den Verfahrensschritten des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.05.2023 bis 19.06.2023.

Von nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur 11. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden:

- Amt für Ländliche Entwicklung

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg
- Gemeinde Kleinrinderfeld
- Mainfranken Netze GmbH
- Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern-
- Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Wittigbach

Von nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet BQ - Bauleitplanung
- Fernwasserversorgung Franken (FWF)
- Gemeinde Kirchheim

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, zu denen im Anschluss ein Beschlussvorschlag erarbeitet wurde:

### **Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 15.06.2023**

*Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu diesem Vorentwurf nachfolgend Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten und zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):*

*Mit der Änderung soll eine rechtskräftig gewerbliche Baufläche in eine Wohnbaufläche im Umfang von ca. einem Hektar gewandelt werden. Die geplante Fläche ist von drei Seiten von Bebauung umgeben und somit aus landesplanerischer Sicht als Fläche im Innenbereich anzusehen. Damit kann die Planung grundsätzlich das Ziel der Innenentwicklung (vgl. 3.2 LEP) unterstützen.*

*Dabei sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Grundsatz 3.1.1 LEP), die Ausweisung sollte bedarfsorientiert unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels erfolgen (ebd.).*

*Der Bedarf wird im Erläuterungsbericht eher pauschal dargestellt, als tatsächlich quantifiziert und qualifiziert (es liege „eine stets steigende Anzahl an Interessenten vor“, s. Erläuterungsbericht, S. 7).*

*Der Gemeinde Geroldshausen wird zwar ein Bevölkerungswachstum bis 2033 vorausgerechnet, doch auch der Anteil der 65-Jährigen und älter wird um knapp die Hälfte ansteigen.*

*Insofern sollte ein fundierter Bedarfsnachweis erfolgen (vgl. Auslegungshilfe Bedarfsnachweis). In diesem Zusammenhang könnte auch überlegt werden, neben dem „Eigenheim für junge Familien“ (s. Erläuterungsbericht zum FP-VE S. 4), alternative Wohnformen anzubieten.*

*Aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete weisen wir auf folgenden, zu berücksichtigenden Grundsatz hin: Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft soll sichergestellt werden (BayLplG Art. 6, Abschnitt 2, Nr. 8).*

*Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.*

*Das Sachgebiet Städtebau trifft folgende Aussage:*

*Rein aus dem Siedlungszusammenhang und der vorhandenen Erschließung heraus betrachtet sei die Entwicklung der Fläche als „Ortsabrundung“ bzw. städtebaulicher Lückenschluss zwischen den nördlichen und südlichen Bauflächen nachvollziehbar.*

*Die Entwicklung als WA sei aus städtebaulicher Sicht jedoch kritisch zu sehen. Im bestehenden FNP sei sowohl die überplante Fläche als auch die westlich, südlich und östlich angrenzende Fläche als GE festgelegt. Im Westen und Süden bestehen bereits Gewerbebetriebe. Durch das geplante WA-Gebiet ergeben sich mit Blick auf die Immissionen bzw. Emissionen starke Konflikte sowohl mit dem bestehenden GE-Gebiet als auch mit den im FNP dargestellten GE-Flächen im Osten. Dieser Konflikt werde auch in der Begründung benannt und mit dem schalltechnischen Gutachten belegt.*

*Durch das „Hineinschieben“ des WA-Gebietes in das bestehende und im FNP geplante GE-Gebiet werde hier die städtebauliche Entwicklung eines kompakten und gut funktionierenden Gewerbegebietes stark gestört. Aufgrund dieser ungünstigen Entwicklung sei eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung“ anzuzweifeln.*

*Weiter werden die Alternativen nicht dargestellt und nachvollziehbar bewertet.*

*Aus städtebaulicher Sicht wäre beispielsweise die Fläche zwischen Bahnhofstraße/Birkenweg – Schulweg – Kirchheimer Straße deutlich besser für die Entwicklung eines WA geeignet. Fazit: Aufgrund des fehlenden Bedarfsnachweises und der ungünstigen städtebaulichen Entwicklung bestehen hier Bedenken gegen die Planung.*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Belegung des Bedarfs an Wohnbaufläche in der Gemeinde Geroldshausen wurde ein Bedarfsnachweis erstellt. Die Bevölkerung Geroldshausen ist nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik in den letzten zehn Jahren insgesamt um ca. 8,6% gestiegen. Die Vorausberechnung des Demographie-Spiegels prognostiziert von 2019 bis 2033 eine Zunahme sogar um ca. 12,9%: Geroldshausen ist somit die Gemeinde mit der voraussichtlichen größten Bevölkerungszunahme im ganzen Unterfranken. Es ergibt sich daraus für die Gemeinde Geroldshausen bis zum Jahr 2033 ein Ausweisungsbedarf von ca. 41 Wohneinheiten.

Zusammenfassend entspricht die Ausweisung des Neubaugebiets „Solar-Wohngebiet Kornäcker“ nur teilweise dem begründeten Bedarf nach Bauflächen in der Gemeinde Geroldshausen.

Eine Alternativflächenprüfung wurde durchgeführt und in die Entwurfsunterlagen aufgenommen. Die Bewertung von Flächenpotentialen kommt zu dem Ergebnis, dass die in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche als für am geeignetsten befunden wurde, da sich die Fläche im direkten Siedlungszusammenhang befindet, eventuelle Immissionen der Staatstraße bzw. der umgebenden Betriebe durch Schutzmaßnahmen verträglich bzw. vermeidbar sind und die Erschließung an das Infrastrukturnetz vorhanden ist. Für ein zukünftiges Wohnbaugebiet hat die Fläche den Vorteil, dass eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die Eignung der Fläche zur Entwicklung eines Wohngebietes zeichnet sich zudem durch die aktuelle Bauabsichten des Grundstückseigentümers bzw. des Investors aus.

Entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes hat sich im nördlichen und nordöstlichen Umfeld der bestehenden Gewerbebestrukturen bereits faktisch eine Wohnbaustruktur entwickelt

sodass bereits eine erhebliche Einschränkung der Gewerbestrukturen vorliegt. Somit ist durch die Erweiterung der Wohnbaustruktur nicht von einer erheblichen zusätzlichen Auswirkung auf die bestehenden Gewerbestrukturen auszugehen.

Die im schalltechnischen Gutachten angesetzten Ersatzschallquellen, geben die maximal mögliche Emission je Betriebsfläche (gemäß Gebietseinstufung im verbindlichen Flächennutzungsplan) wieder. Die tatsächliche Nutzung darf diese auch ohne das Plangebiet nicht überschreiten. Das erforderliche resultierende Mindestschalldämmmaß ist in Kombination mit der Eigenabschirmung der Gebäude sowie einer fensterunabhängigen Gebäudelüftung vorzusehen. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist die schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden Schallquellen gegeben. Zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit der umliegenden Emissionen mit dem Plangebiet wird eine städtebauliche Sicherung der vorgeschlagenen Maßnahmen auf verbindlicher Bauleitplanungsebene durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Bei der Planung zukünftiger gewerblicher Flächen ist auf die zum Zeitpunkt der Errichtung bestehende Bebauung, im Sinne des Bestandsschutzes, Rücksicht zu nehmen und die schalltechnische Verträglichkeit nachzuweisen. Zukünftige Gewerbegebiete können unter Ausnutzung der Gliederungsmöglichkeiten von Baugebieten so geplant werden, dass die in § 50 BImSchG geforderte Gebietsverträglichkeit mit angrenzenden lärmempfindlichen Bereichen gewährleistet ist.

Bei einer Beachtung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens auf der Ebene des Bebauungsplanes ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Einschränkung der angrenzenden gewerblichen Nutzung auszugehen.

Nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und nach Prüfung möglicher Nutzungsalternativen, die potenzielle zukünftige Konflikte vermeiden und eine bessere Integration von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen, beschließt die Gemeinde Geroldshausen nach Abwägung der verschiedenen Belange die geplante Fläche als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO darzustellen und die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern / anzupassen.

Mit der Darstellung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet wird angestrebt, weiterhin den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **Stellungnahme des Landratsamts Würzburg -Bauleitplanung- vom 19.06.2023**

*Das Landratsamt Würzburg nimmt im Rahmen der ersten Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum o. a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Geroldshausen wie folgt Stellung:*

#### 1. Bauleitplanung/ Städtebau

*Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, i.d.F. vom 01.03.2023 der Gemeinde Geroldshausen behandelt die Änderung eines „Gewerbegebietes - GE“, nach § 8 BauNVO in ein „Allgemeines Wohngebiet - WA“ nach § 4 BauNVO.*

*Die als „WA“ dargestellte Fläche grenzt nördlich an eine „Gemischte Baufläche - M“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO an. Im Süden und Westen grenzt das „WA“ an bereits genutzte „Gewerbegebiete – GE“ an. Im Osten ist laut Flächennutzungsplan ein weiteres „GE“ dargestellt, dieses wird momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es ist fraglich, ob eine Ausweisung als „allgemeine Wohnbaufläche“ an dieser Stelle möglich ist, da die Fläche an zwei Seiten schon an bestehende „Gewerbegebiete“ und an einer dritten Seite an ein mögliches „Gewerbegebiet“ angrenzt. Dies wäre durch die entsprechenden Fachstellen zu klären. Denn die schon bestehenden Gewerbebetriebe dürfen durch das „allgemeine Wohngebiet“ nicht*

*eingeschränkt werden. Hierzu wird auf die Beachtung des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG verwiesen, dem bei der Konfliktbewältigung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besondere Bedeutung zukommt.*

*Gegebenenfalls wäre eine Ausweisung als ein „Mischgebiet – MI“ nach § 6 BauNVO, ein „Dorfgebiet – MD“ nach § 5 BauNVO oder eine „Gemischte Baufläche – M“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zweckmäßiger. In diesen Fällen wäre aber jeweils keine reine Wohnnutzung möglich.*

*Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen der beteiligten Fachstellen, welche momentan noch nicht vorliegen.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im schalltechnischen Gutachten angesetzten Ersatzschallquellen geben die maximal mögliche Emission je Betriebsfläche (gemäß Gebietseinstufung im verbindlichen Flächennutzungsplan) wieder. Die tatsächliche Nutzung darf diese auch ohne das Plangebiet nicht überschreiten. Das erforderliche resultierende Mindestschalldämmmaß ist in Kombination mit der Eigenabschirmung der Gebäude sowie einer fensterunabhängigen Gebäudelüftung vorzusehen. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist die schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden Schallquellen gegeben. Zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit der umliegenden Emissionen mit dem Plangebiet wird eine städtebauliche Sicherung der vorgeschlagenen Maßnahmen auf verbindlicher Bauleitplanungsebene durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Bei der Planung zukünftiger gewerblicher Flächen ist auf die zum Zeitpunkt der Errichtung bestehende Bebauung, im Sinne des Bestandsschutzes, Rücksicht zu nehmen und die schalltechnische Verträglichkeit nachzuweisen. Zukünftige Gewerbegebiete können unter Ausnutzung der Gliederungsmöglichkeiten von Baugebieten so geplant werden, dass die in § 50 BImSchG geforderte Gebietsverträglichkeit mit angrenzenden lärmempfindlichen Bereichen gewährleistet ist.

Um die in § 50 BImSchG angesprochene „Zuordnung“ zu beachten, sind nicht nur „Schutzabstände“, sondern auch Maßnahmen die Mittel, die die Lagebeziehung zwischen emittierender und betroffener Nutzung günstig beeinflussen können. Hierbei erlangen die Festsetzungsmöglichkeiten von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Bedeutung.

Bei einer Beachtung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens auf der Ebene des Bebauungsplanes ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Einschränkung der angrenzenden gewerblichen Nutzung auszugehen.

Nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und nach Prüfung möglicher Nutzungsalternativen, die potenzielle zukünftige Konflikte vermeiden und eine bessere Integration von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen, beschließt die Gemeinde Geroldshausen nach Abwägung der verschiedenen Belange die geplante Fläche als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO darzustellen und die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern / anzupassen.

Mit der Darstellung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet wird angestrebt, weiterhin den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **2. Naturschutz**

Der vorgesehenen 11. Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine Naturschutzbelange entgegen.

Bereits jetzt weisen wir darauf hin, dass aufgrund einer Vollzugsvorgabe der höheren Naturschutzbehörde Teile des Gebietes in der Prüfkulisse Feldhamster liegen und im Falle der anstehenden Bebauungsplanaufstellung evtl. einen Prüf- und Untersuchungsaufwand und spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig macht.

Die Gemeinde Geroldshausen wird gebeten, sich frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird das Vorkommen des Feldhamsters geprüft. Falls erforderlich, werden spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen getroffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **3. Wasserrecht und Bodenschutz**

*Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:*

*Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.*

*Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) gesichert ist bzw. wird. Die Abwasserbeseitigung sollte, wenn möglich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.*

*Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange wird dem Verfahrensführer (Gemeinde) empfohlen, auch den allgemeinen amtlichen Sachverständigen in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser.*

*Durch die o. g. Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern z. B. Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben vorgesehen sind oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.*

*Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.*

### **Beschluss:**

Da das Gebiet nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers liegt wird zur Kenntnis genommen. Die übrigen Anmerkungen werden entsprechend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Gemeinderat stellt fest, dass das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg keine Stellungnahme abgegeben hat. Es ist somit davon auszugehen, dass von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht werden. Dennoch wird das zuständige Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) weiterhin am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass für das Plangebiet keine Eintragungen im ABuDIS Dateninformationssystem vorhanden sind.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

#### 4. Immissionsschutzrecht

*Zu den vorgelegten Unterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:*

##### 4.1 Sachverhalt, Standort

*Die Gemeinde Geroldshausen plant die 11. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes.*

*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 allgemeines Wohngebiet darzustellen. Die geplante Gesamtgröße der Bauflächen beträgt ca. 1,0 ha.*

*Die geplanten Bauflächen werden gemäß der Begründung vom 01.03.2023 im Westen durch die „Klingenstraße“ und im Osten durch die Straße „Kornäcker“ begrenzt. Im nördlichen Bereich grenzt ein bestehendes Wohnbaugelände und im südlichen und westlichen Bereich ein Gewerbegebiet an. Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.*

*In einem Abstand von ca. 120 m zum Plangebiet verläuft die Bahnstrecke Würzburg/Heidingsfeld -Kirchheim in Nord-Süd-Richtung. Die Staatsstraße St 2295 verläuft südlich (Abstand zum Plangebiet ca. 50 m) und westlich (entlang der Bahngleise in einem Abstand zum Plangebiet ca. 150 m) des Plangebiets. Die Staatsstraße St 511 verläuft westlich der geplanten Bebauung in einem Abstand von ca. 300 m.*

##### 4.2 Beurteilung

*Auf das Plangebiet wirken insbesondere Verkehrslärm durch die Bahnlinie und den Straßenverkehr, sowie gewerblicher Lärm durch die umliegenden Gewerbebetriebe ein.*

##### Verkehrslärm

*Die von den umliegenden maßgeblichen Verkehrswegen verursachten Immissionen im Plangebiet sind gemäß DIN 18005-1 zu beurteilen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 gelten für die städtebauliche Planung. Sie hängen vom Gebietscharakter ab. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Fläche der sonstigen Nutzung bezogen werden.*

*Die Orientierungswerte für Verkehrslärm wurden im schaltechnischen Gutachten untersucht. Für Verkehrslärmimmissionen betragen die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 tagsüber 55dB(A) und nachts 45dB(A). Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 im Nachtzeitraum (22.00-6.00 Uhr) an allen Immissionspunkten, mit Ausnahme des IP11, um bis zu 10 dB(A) überschritten. Der prognostizierte Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm zur Nachtzeit beträgt bis zu 55 dB(A). Auch die Orientierungswerte zur Tagzeit werden am IP01 und IP02 um bis zu 2 dB(A) überschritten. Maßgebend für die Überschreitungen sind die Emissionen der Staatsstraße St 2295 sowie die Bahnlinie.*

Hinweis gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1:

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Gewerbelärm:

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Betriebe. Im schalltechnischen Gutachten wurden die einzelnen Gewerbeflächen als Ersatzschallquellen (Flächenschallquellen) modelliert und nach TA Lärm beurteilt. Dieser Vorgehensweise kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht gefolgt werden, da diese Modellierung nicht der tatsächlichen Nutzung der Gewerbeflächen widerspiegelt. Die Modellierung als Flächenschallquelle ist zu pauschal und vereinfacht. Im schalltechnischen Gutachten sind die tatsächlichen Emissionen zu untersuchen.

Zu Kapitel 7.3 „Lösungsvorschlag“ des schalltechnischen Gutachtens

Im Kapitel 7.3 wird ein erforderliches Mindestschalldämmmaß für alle Fassadenseiten genannt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht stellt sich die Frage in wie weit die Schalldämmmaße die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten verringern sollen. Der Immissionsort liegt nach TA Lärm A.1.3 bei bebauten Grundstücken 0,5m vor der Mitte des geöffneten Fensters. Ein Schalldämmmaß von Gebäudefassaden reduziert insbesondere den Schall innerhalb von Gebäuden.

Trennungsgrundsatz § 50 BImSchG

Darüber hinaus wird auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG verwiesen „Bei raumbedeutsamen Planungen [...] sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“ Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird ein allgemeines Wohngebiet neben einem Gewerbegebiet problematisch gesehen.

4.3 Fazit

Aufgrund der teils starken Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm insbesondere zur Nachtzeit, des nicht berücksichtigten Trennungsgrundsatzes und der für die Gewerbebetriebe vereinfachten modellierten Flächenschallquellen werden von Seiten des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert.

Beschluss:

Verkehrslärm: In Kapitel 7, Seite 22, des Schallgutachtens werden Lösungsvorschläge für die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beschrieben. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist die schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden Schallquellen gegeben.

Gewerbelärm: Die im schalltechnischen Gutachten angesetzten Ersatzschallquellen, geben die maximal mögliche Emission je Betriebsfläche (gemäß Gebietseinstufung im verbindlichen Flächennutzungsplan) wieder. Die tatsächliche Nutzung darf diese auch ohne das Plangebiet nicht überschreiten. Eine mögliche zukünftige gewerbliche Umstrukturierung auf den einzelnen Flächen wäre bei den angesetzten Pegeln bereits berücksichtigt.

zu Kapitel 7.3: Das erforderliche resultierende Mindestschalldämmmaß ist in Kombination mit der Eigenabschirmung der Gebäude sowie einer fensterunabhängigen Gebäudelüftung vorzusehen. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist die schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden Schallquellen gegeben.

§ 50 BImSchG sagt aus, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche



Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

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. Somit liegt der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben des § 50 BImSchG vor. Ein strikter räumlicher Trennungsgrundsatz zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen lässt sich aus § 50 BImSchG nicht ableiten.

Auf die Ausführungen „Fickert / Fieseler Baunutzungsverordnung, 13. Auflage 2018 Kommentare unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes 41.2 Abs. 3“, welche sinnverwandt ist, wird verwiesen.

Nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und nach Prüfung möglicher Nutzungsalternativen, die potenzielle zukünftige Konflikte vermeiden und eine bessere Integration von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen, beschließt die Gemeinde Geroldshausen nach Abwägung der verschiedenen Belange die geplante Fläche als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO darzustellen und die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern / anzupassen.

Mit der Darstellung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet wird angestrebt, weiterhin den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

#### 5. Gesundheitsamt

*Vom Gesundheitsamt zu prüfenden Belange (Trinkwasser, usw.) bzw. negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt, werden nicht gesehen.*

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt, nicht gesehen werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

#### 6. Kreisentwicklung

*Die Gemeinde Geroldshausen beabsichtigt mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ein bisheriges GE-Gebiet (Gewerbegebiet) in ein WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) auszuweisen.*

*Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,0 ha am östlichen Ortsrand von Geroldshausen und schließt direkt an bestehende Bauflächen an.*

*Mit der geplanten Aufstellung schafft die Gemeinde Geroldshausen die Voraussetzungen zur Entstehung neuen Wohnraums. Besonders im Hinblick auf den allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf trägt die Maßnahme zur Zukunftssicherung und Weiterentwicklung sowie Steigerung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort bei.*

*Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kreisentwicklung keine Einwände.*

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der Kreisentwicklung keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **7. Klimaschutz, Energiewende und Mobilität**

*Die Gemeinde Geroldshausen möchte mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ein bisheriges GE-Gebiet (Gewerbegebiet) gemäß § 8 BauNVO in ein WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO ausweisen.*

*Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geroldshausen umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,0 ha am östlichen Ortsrand von Geroldshausen. Der Ortskern von Geroldshausen sowie die Haltstellen des ÖPNV (Bahnhof) sind fußläufig gut zu erreichen.*

*Die Schutzgutbetrachtung in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima ergab, dass keine gravierenden langfristigen klimatischen Auswirkungen – baubedingt können in der Luft kurzzeitig höhere Emissionswerte festgestellt werden - zu erwarten sind. Der Klimawandel wird durch die Bauarbeiten nicht in feststellbarem Maße begünstigt. Außerdem fördern die Vorstellungen des Investors für das Plangebiet den Ausbau erneuerbarer Energien und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz, indem Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut angebracht werden.*

*Der SFB 7 hat keine Einwände gegen das Vorhaben, da die klimatischen Auswirkungen, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Anbindung an den ÖPNV berücksichtigt wurden.*

*Jene 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geroldshausen stellt sich als notwendig dar, um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, als auch den Bedarf an o.g. Bauflächen zu decken. Ebenso wird durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solar Wohngebiet Kornäcker“ planungsrechtlich vorbereitet.*

*Eine Nutzung erneuerbarer Energien bei der Umsetzung neuer Bauvorhaben im Gebiet wird von Seiten des SFB 7 empfohlen. In Anbetracht des Klimawandels und damit u.a. steigender Temperaturen sollte beim Neubau zudem auf bauliche Hitzeschutzmaßnahmen geachtet werden.*

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird berücksichtigt, dass bauliche Hitzeschutzmaßnahmen zu beachten sind.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **8. Denkmalschutz**

*Im Geltungsbereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Soweit eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vorliegt, wird auf diese verwiesen.*

### **Beschluss:**

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Gemeinderat stellt fest, dass das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege keine Stellungnahme abgegeben hat. Dennoch wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weiterhin am Verfahren beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands vom 15.06.2023**

*Die geplante Umwandlung der ca. ein Hektar umfassende Gewerbefläche in Wohnbaufläche im Hauptort Geroldshausen kann die regionalplanerischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung unterstützen (z. B. B II 2.3 RP2). Aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete ist dabei folgendes regionalplanerische Ziel zu beachten: Wohnbaugebiete sollen vor allem gegenüber und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur mit den erforderlichen Schutzabständen ausgewiesen werden. Weiter soll bei der Errichtung lärmintensiver Industrie- und Gewerbebetriebe darauf hingewirkt werden, dass die Lärmeinwirkungen auf Wohngebiete so gering wie möglich gehalten werden (B XII 3.3).*

### **Beschluss:**

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. Gleichzeitig werden Maßnahmen vorgeschlagen, die ein angemessenes Nebeneinander von Wohnstrukturen und gewerblichen Nutzungen bzw. den Verkehrseinrichtungen gewährleisten. Diese sind entsprechend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Bei einer Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist die schalltechnische Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen untereinander gegeben.

Um die in § 50 BImSchG angesprochene „Zuordnung“ zu beachten, sind nicht nur „Schutzabstände“, sondern auch Maßnahmen die Mittel, die die Lagebeziehung zwischen emittierender und betroffener Nutzung günstig beeinflussen können. Hierbei erlangen die Festsetzungsmöglichkeiten von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Bedeutung. Die schalltechnische Verträglichkeit der umliegenden Emissionen mit dem Plangebiet wird durch eine städtebauliche Sicherung der vorgeschlagenen Maßnahmen auf verbindlicher Bauleitplanungsebene mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hergestellt.

Nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und nach Prüfung möglicher Nutzungsalternativen, die potenzielle zukünftige Konflikte vermeiden und eine bessere Integration von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen, beschließt die Gemeinde Geroldshausen nach Abwägung der verschiedenen Belange die geplante Fläche als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO darzustellen und die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern / anzupassen.

Mit der Darstellung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet wird angestrebt, weiterhin den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 01.06.2023**

*Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen und soll zu einer Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,0 ha.*

*Es handelt sich um hochwertige Loßböden mit Bodenzahlen von 72 (L4Lö 72/72). Die Ackerbodenverhältnisse liegen deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl 63). Das AELF weist auf die besondere Bedeutung landwirtschaftlicher Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion hin.*

*Die Fläche befindet sich innerhalb der Ortsstrukturen. Durch die kompakte Planung ist der Flächenverbrauch für 22 Einfamilienhäuser sehr gering.*

*Östlich der Fläche befinden sich getrennt durch eine Straße landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung können Emissionen wie Geruch, Staub und Lärm auf das Plangebiet einwirken. Dies muss toleriert werden.*

*Von Seiten der Landwirtschaft liegen keine weiteren Einwände gegen die vorliegende Planung vor.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass es um hochwertige landwirtschaftliche Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion handelt. Es ist jedoch festzustellen, dass ein erheblicher Teilbereich der überplanten Fläche derzeit bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung wäre bezüglich der Funktionen im Hinblick auf § 2 Abs 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG bei einer Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet jedoch deutlich stärker. Durch kompakte Strukturen wird so wenig landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie möglich. Ein weiterer Handlungsbedarf ist nicht notwendig.

Nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und nach Prüfung möglicher Nutzungsalternativen, die potenzielle zukünftige Konflikte vermeiden und eine bessere Integration von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen, beschließt die Gemeinde Geroldshausen nach Abwägung der verschiedenen Belange die geplante Fläche als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO darzustellen und die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern / anzupassen.

Mit der Darstellung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet wird angestrebt, weiterhin den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e. V. vom 15.05.2023**

*Die Kreisgruppe Würzburg des BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geroldshausen und nimmt wie folgt Stellung:*

*Es fehlt eine Bedarfsbegründung für die Notwendigkeit der Wohngebietsausweisung. Hierbei sind auch bestehende Baulücken im Ort zu berücksichtigen. Die gilt insbesondere aufgrund des nach wie vor sehr hohen Flächenverbrauchs in Bayern (noch immer rund 12 ha/Tag). Zudem werden mit dem Vorhaben landwirtschaftlich beste Böden überplant, die für die*

*Nahrungsmittelproduktion hohe Bedeutung haben. Auch wird in den Lebensraum zahlreicher Offenlandarten eingegriffen. Dies macht zudem die Vorlage einer saP zwingend erforderlich.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass es um hochwertige landwirtschaftliche Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion handelt. Es ist jedoch auch festzustellen, dass ein erheblicher Teilbereich der überplanten Fläche derzeit bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung wäre stärker bei einer Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet. Durch kompakte Strukturen wird so wenig landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie möglich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Solar Wohngebiet Kornäcker“ werden ein Umweltbericht sowie ein sarF vorgelegt. Im Flächennutzungsplan sind keine detaillierten Festlegungen möglich, da es sich lediglich um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt.

Zur Ermittlung des Bedarfs an Wohnbaufläche in der Gemeinde Geroldshausen wurde ein Bedarfsnachweis erstellt. Die Bevölkerung Geroldshausen ist nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik in den letzten zehn Jahren insgesamt um ca. 8,6% gestiegen. Die Vorausberechnung des Demographie-Spiegels prognostiziert von 2019 bis 2033 eine Zunahme sogar um ca. 12,9%: Geroldshausen ist somit die Gemeinde mit der voraussichtlichen größten Bevölkerungszunahme im ganzen Unterfranken. Es ergibt sich daraus für die Gemeinde Geroldshausen ein Ausweisungsbedarf, der deutlich über der Anzahl der Baugrundstücke innerhalb des zukünftigen Bebauungsplanes liegt.

Zusammenfassend entspricht die Ausweisung des Neubaugebiets „Solar-Wohngebiet Kornäcker“ dem begründeten Bedarf nach Bauflächen in der Gemeinde Geroldshausen.

Nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und nach Prüfung möglicher Nutzungsalternativen, die potenzielle zukünftige Konflikte vermeiden und eine bessere Integration von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen, beschließt die Gemeinde Geroldshausen nach Abwägung der verschiedenen Belange die geplante Fläche als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO darzustellen und die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern / anzupassen.

Mit der Darstellung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet wird angestrebt, weiterhin den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 13.06.2023**

*Zunächst erlauben wir uns, darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet eine landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung vom Ackerland erfolgt. Hier weisen wir auf den landwirtschaftlichen Betrieb Fuchs hin, der mit seinen Wirtschaftsgebäuden östlich vom Plangebiet liegt, sowie auf den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Schmidt liegt, wobei dessen Wirtschaftsgebäude im Gewerbegebiet liegen. Durch die landwirtschaftlichen Hofstellen und die ackerlandwirtschaftliche Bewirtschaftung ist davon auszugehen, dass durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen in das geplante Baugebiet getragen werden können.*

*Bei der angesprochenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Ackerland werden folgende Maßnahmen durchgeführt:*

- Festmist- und Gölledüngung
- Heuwerbung
- Erntearbeiten.

*Durch die Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind grundsätzlich Konflikte mit der Wohnbevölkerung zu erwarten.*

*Wir empfehlen daher in der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im Bebauungsplan darauf rein deklaratorisch hinzuweisen, dass die landwirtschaftlichen Betriebe und ebenso die daraus resultierenden landwirtschaftlichen Tätigkeiten vom Verfassungsrecht des Grundgesetzes nach Art. 14 (GG) eigentumsrechtlich und damit bestandsrechtlich geschützt sind. Daher sind entsprechende Emissionen schadlos hinzunehmen.*

*Ergänzend dürfen wir auch noch anmerken, dass der Betrieb Schmidt im Jahr 2007 eine Gewerbeimmobilie erworben hat und sein Getreidelager mit Saatgutaufbereitung sowie Maschinenhalle mit Instandsetzung eingerichtet hat. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe östlich des Lagers. Staubemissionen wurden bisher nicht geprüft.*

*Alles in allem zeigt die Situation, dass hier noch zwingend eine intensive Emissionsbeurteilung notwendig ist, damit die landwirtschaftlichen Betriebe aus der geplanten Bauleitplanung, hier eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) keinen Schaden erleiden. sollte ein ausreichender Geruchs- und Emissionsschwellenabstand vom geplanten Baugebiet (WA) zu den wirtschaftlichen Betrieben nicht möglich sein, so ist die Planung soweit zu ändern oder zu ergänzen, dass ausreichende entsprechende Emissionsabstände von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet zu den landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten werden können.*

*Der Flächennutzungsplanänderung kann daher nur dann zugestimmt werden, wenn sich durch die Planänderung keine weiteren Nachteile für die Landwirtschaft und die bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben. Insbesondere dürfen die im Gewerbegebiet (zukünftiges geplantes Allgemeines Wohngebiet) liegenden Wirtschaftsgebäude des LW- Betriebs ██████ nicht eingeschränkt werden. Dafür wäre aus diesseitiger Sicht die planungsrechtliche Einstufung als MD-Gebiet notwendig!*

*Auf den verfassungsrechtlichen Bestandsschutz gemäß Artikel 14 GG darf nochmals hingewiesen werden.*

*Nach derzeitiger Planungslage birgt die 11 Flächennutzungsplanänderung für die Landwirtschaft so gravierende Nachteile, dass wir sie generell ablehnen.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zeitweilig können Staub-, Lärm und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft auftreten, vor allem in der Erntezeit, die jedoch im allgemeinen ländlichen Raum hinzunehmen sind und das benachbarte bebaute Wohngebiet bereits beeinträchtigen. Um das Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Bewohnern des allgemeinen Wohngebietes zu verringern, wird auf Bebauungsplanebene darauf hingewiesen, dass es aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind. Die Lärmemissionen, welche während der Bewirtschaftung von Ackerflächen entstehen, sind nicht im Sinne der TA Lärm zu bewerten. Im Vergleich zu den umliegenden Gewerbebetrieben sind diese als nicht maßgeblich zu betrachten.

Allgemein ist festzustellen, dass die genannten landwirtschaftlichen Betriebe durch bestehenden Bebauungsstrukturen bereits in erheblichem Maße eingeschränkt werden. Durch die geplante Nutzung ist nicht von einer relevanten zusätzlichen Einschränkung der Betriebe, insbesondere im Hinblick auf landwirtschaftstypische Emissionen auszugehen.

Da durch den Bebauungsplan weder das Eigentums- und Erbrecht noch die Verpflichtung des Gebrauches von Eigentum zum Wohl der Allgemeinheit berührt werden und keine Enteignung vorgesehen wird, ist der Verweis auf Art. 14 des Grundgesetzes an dieser Stelle nichtzutreffend.

Nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und nach Prüfung möglicher Nutzungsalternativen, die potenzielle zukünftige Konflikte vermeiden und eine bessere Integration von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen, beschließt die Gemeinde Geroldshausen nach Abwägung der verschiedenen Belange die geplante Fläche als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO darzustellen und die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern / anzupassen.

Mit der Darstellung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet wird angestrebt, weiterhin den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Umwelt vom 19.06.2023**

*Mit Schreiben vom 09.05.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.*

*Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).*

*Von den o.g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:*

*Belange der Rohstoffgeologie sind durch die vorliegende Planung nicht unmittelbar betroffen.*

*Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen (im weiteren Verfahren) ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.*

*Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn [REDACTED].*

*Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Würzburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).*

*Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fach-spezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.*

### **Beschluss:**

Folgende Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der frühzeitigen Beteiligung beteiligt:

- Landratsamt Würzburg - Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Gemeinderat stellt fest, dass das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg keine Stellungnahme abgegeben hat.

Auf die Stellungnahmen der übrigen genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie auf die daraus resultierenden Beschlussfassungen wird verwiesen.

Bezüglich der Belange der Rohstoffgeologie nimmt die Gemeinde die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Gemeinderat beschließt, bei der Ausweisung voraussichtlich notwendiger externer Ausgleichsflächen (im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens) das Bayerische Landesamt für Umwelt bezüglich der Rohstoffgeologie im weiteren Verfahren erneut zu beteiligen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **Stellungnahme der Handwerkskammer für Unterfranken vom 15.06.2023**

*Ihre Planung sieht vor, ein bestehendes GE-Gebiet in ein WA-Gebiet umzuwandeln.*

*Zum Vorentwurf des Planvorhabens weist die Handwerkskammer für Unterfranken, vor dem Hintergrund der von ihr zu vertretenden Belange des unterfränkischen Handwerks, auf immissions- und emissionsrechtliche Probleme für die angrenzenden Gewerbebetriebe ausdrücklich hin.*

*Diese Bedenken sind bereits in Ihren Ausführungen und Begründungen explizit erwähnt worden. Unsere Erfahrung zeigt, dass eine derartige planungsrechtliche Situation in Zukunft für die ansässigen Handwerksbetriebe sehr problematisch sein wird.*

*Im Rahmen der weiterführenden Planungen bitten wir daher ausdrücklich auf die Existenzsicherung und Erweiterungsmöglichkeit dieser Betriebe zu achten.*

*Für weitere Fragen steht Ihnen die Handwerkskammer für Unterfranken mit Ihren Beratungsmöglichkeiten gerne zur Verfügung.*

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im schalltechnischen Gutachten angesetzten Ersatzschallquellen, geben die maximal mögliche Emission je Betriebsfläche (gemäß Gebietseinstufung im verbindlichen Flächennutzungsplan) wieder. Somit wird eine potentielle zukünftige Entwicklung der Betriebe auf der Ebene des schalltechnischen Gutachtens bereits berücksichtigt. Als Begrenzung sind lediglich die in einem Gewerbegebiet maximal zulässigen Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und nach Prüfung möglicher Nutzungsalternativen, die potenzielle zukünftige Konflikte vermeiden und eine bessere Integration von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen, beschließt die Gemeinde Geroldshausen nach Abwägung der verschiedenen Belange die geplante Fläche als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO darzustellen und die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern / anzupassen.

Mit der Darstellung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet wird angestrebt, weiterhin den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**



## **Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt vom 16.06.2023**

*Die Gemeinde Geroldshausen plant die 11. Änderung des Flächennutzungsplans. Die nun als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche war zuvor als Gewerbegebiet dargestellt. Als Trägerin öffentlicher Belange i.S.v. § 4 BauGB äußern wir uns wie folgt zu diesem Vorhaben:*

*Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Wir weisen jedoch darauf hin, dass für die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Mainfrankens ausreichend Industrie- und Gewerbeflächen für Erweiterungen und Neuansiedelungen zur Verfügung stehen sollten.*

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass am vorliegenden Standort bereits eine erhebliche Einschränkung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen besteht. Gleichzeitig ist in den letzten Jahren kein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen an die Gemeinde Geroldshausen herangetragen worden. Ebenso wird festgestellt, dass im Bedarfsfall im Rahmen des Flächennutzungsplanes noch weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen.

Kein weiterer Handlungsbedarf ist notwendig.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

## **Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Würzburg vom 22.05.2023**

*Der Straßenbaulastträger für die St 511 und für die St 2295 übernimmt keine Kosten für Lärmschutzmaßnahmen, die aufgrund der Emissionen von den beiden Staatsstraßen erforderlich werden. Ansonsten besteht Einverständnis mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans Geroldshausen.*

### **Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Straßenbauträger für die St 511 und für die St 2295 keine Kosten für Lärmschutzmaßnahmen übernimmt, die aufgrund der Emissionen von den beiden Staatsstraßen erforderlich werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

## **Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, Immobilien vom 16.05.2023**

*Die DB AG, DB Immobilien und ihre Konzernunternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren:*

*Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.*

*Aufgrund der Nähe der Baugebiete zur Bahnlinie ist folgender Hinweis in die Planung mit aufzunehmen:*

*Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos*

*hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.*

*Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.*

#### *Infrastrukturelle Belange*

*Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 unzulässig ist.*

*Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bauten und deren Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.*

*Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.*

*Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Die Endwuchshöhe evtl. zu pflanzender Bäume sollte 4 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5 m zu den Stromleitungen einzuhalten.*

*Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.*

*Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.*

*Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB Netz AG abzustimmen.*

*Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.*

Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich zu beachten. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird.

#### Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u. a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten.

Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, ist stets zu gewährleisten.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

*Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).*

*Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.*

*Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.*

*Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, [ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com) einzuholen.*

*Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.*

*Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.*

### **Beschluss:**

Die Gesamtstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des Abstandes zwischen dem Planungsbereich und dem Bahnkörper ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Erschütterungen, Funkenflug oder ähnlichem auszugehen. Bezüglich der Lärmemissionen wird auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens verwiesen. Eine Kreuzung der Gleisanlage durch Erschließungseinrichtungen ist nach aktuellem Stand der Planung nicht vorgesehen. Durch den räumlichen Abstand zwischen dem Planungsbereich und der Bahnanlagen ist nicht von einer Inanspruchnahme von Bahnanlagen oder verlegten Leitungstrassen, einer Beeinträchtigung des Zugangs, oder der Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Betriebsanlagen auszugehen. Eine Verknüpfung mit den Entwässerungsanlagen oder deren Änderung ist ebenfalls nicht beabsichtigt. Aufgrund der zwischenliegenden gewerblichen Bebauung ist auch nicht von einer Auswirkung oder Beeinträchtigung durch Beleuchtungsanlagen oder andere optische Auswirkungen auszugehen. Durch den räumlichen Abstand von ca.110 m zwischen den Bahnanlagen und dem Planungsbereich und der zwischenliegenden Bebauung ist auch nicht von direkten Auswirkungen auf zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen auszugehen, die über die bisherigen Einschränkungen hinausgehen. Eine Lagerung von Materialien auf Bahngrund bzw. in dessen näheren Umfeld im Rahmen der vorgesehenen Baumaßnahmen ist ebenfalls nicht beabsichtigt. Durch die zwischenliegende Bebauung ist die Deutsche Bahn nicht direkter Anlieger an den Planungsbereich und ist somit auch nicht beteiligungspflichtig im Rahmen von Baumaßnahmen. Der Gemeinderat beschließt, die Deutsche Bahn AG an dem weiteren Verfahren der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beteiligen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

## **Stellungnahme 1 vom Privat vom 15.06.2023**

*Mein Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 661 der Gemarkung Geroldshausen.*

*1. Es bestehen schon Bedenken, ob die Änderung in dem Bereich überhaupt notwendig ist.*

*Es ist nicht ersichtlich, dass es für Geroldshausen eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum bestehen würde. Die Begründung bleibt einer näheren Konkretisierung schuldig, warum denn angeblich neue Wohnflächen notwendig sind, zumal die Bautätigkeit derzeit gegen Null geht und weitere Bauflächen vorhanden sind.*

*Allein deshalb fehlt es bereits an der Erforderlichkeit der Änderung einer gewerblichen Fläche zu einer Fläche für Wohnraum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück meiner Mandantschaft.*

### **Beschluss:**

Zur Belegung des Bedarfs an Wohnbaufläche in der Gemeinde Geroldshausen wurde ein Bedarfsnachweis erstellt. Die Bevölkerung Geroldshausen ist nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik in den letzten zehn Jahren insgesamt um ca. 8,6% gestiegen. Die Vorausberechnung des Demographie-Spiegels prognostiziert von 2019 bis 2033 eine Zunahme sogar um ca. 12,9%: Geroldshausen ist somit die Gemeinde mit der voraussichtlich größten Bevölkerungszunahme in ganz Unterfranken.

Zusammenfassend entspricht die Ausweisung des Neubaugebiets „Solar-Wohngebiet Kornäcker“ dem begründeten Bedarf nach Bauflächen in der Gemeinde Geroldshausen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

*2. Die Änderung des Flächennutzungsplans als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verstößt eklatant gegen den Trennungsgrundsatz:*

*„Dabei erweist sich eine Bauleitplanung regelmäßig als verfehlt, wenn sie - unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG - dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht so weit wie möglich vermieden werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.3.2006 - 4 A 1075.04 -, BVerwGE 125, 116 = BRS 80 Nr. 130 = juris Rn. 164; v. 19.4.2012 - 4 CN 3.11 -, BVerwGE 143, 24 = BRS 79 Nr. 20 = juris Rn. 28 f.). Dies schließt - insbesondere im Hinblick auf die Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB) - zwar nicht aus, Wohngebiete in lärmvorbelasteten Bereichen zu planen (vgl. beispielhaft etwa Senatsurt. v. 7.10.2021 - 1 KN 3/20 -, BauR 2022, 197 = juris Rn. 43 ff.).“*

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Aussage des § 50 Satz 1 BImSchG wie folgt lautet:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Durch die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens ist erkennbar, dass durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung im direkten räumlichen Umfeld der bestehenden Gewerbestrukturen in Bezug auf die Lärmemissionen umsetzbar ist. Wie in der Stellungnahme erläutert, ist eine Planung eines Wohnbaugebietes in einem lärmvorbelasteten Bereich nicht ausgeschlossen soweit eine entsprechende Berücksichtigung in der Planung erfolgt.

Die zitierten richterlichen Entscheidungen BVerwG 4 A 1075.04 und BVerwGE 125, 116 betreffen die planungsrechtliche Behandlung des Standortes eines Flughafens (Flughafen Berlin) und sind somit für die vorliegende Situation nur bedingt zutreffend.

Die Entscheidung BVerwGE 143, 24 behandelt die Errichtung eines Tierimpfstoffzentrums im Umfeld eines Wohngebietes. Hier wurde entschieden, dass dies nicht gegen den Trennungsgrundsatz verstößt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

*Vorliegend ist das Grundstück meines Mandanten, genauso wie die umliegenden Grundstücke allesamt mit gewerblichen oder landwirtschaftlichen Anlagen bebaut. Es finden sich Maschinenhallen, Lagerhallen, Verarbeitungsanlagen, Autowerkstatt, Metall- und Handwerksbetriebe.*

*Allesamt handelt es sich um lärmintensive Gewerbebetriebe, die im festgesetzten Gewerbegebiet auch zulässig und genehmigt sind.*

*Deshalb ist in Bezug auf den zulässigen Lärm und die zu erwartenden widerstreitenden Interessen zwischen potenziellen Bewohnern des neuen Wohngebietes und der vorhandenen gewerblichen Nutzung der Konflikt nur dahingehend zu lösen, dass ein Wohngebiet, umschlossen von einem Gewerbegebiet an dieser Stelle unzulässig ist und zu unterbleiben hat. Allein bezogen auf die Lärmbelastung ist die Planung bereits nicht realisierbar.*

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat verweist auf die Aussage des schalltechnischen Gutachtens wonach eindeutig nachgewiesen wird, dass bei einer Umsetzung der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Bebauungsplanes eine Einhaltung der Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiete gewährleistet werden kann.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

*Darüber hinaus sind die Auswirkungen einer eventuellen Staubbelastung weder geprüft worden noch absehbar. Es handelt sich in der Umgebung auch hinsichtlich der Staubbelastung um durchaus sehr immissionsträchtige Betriebe (BayWa, Maschinenhallen meines Mandanten). Die Hallen für die Saatgutaufbereitung und auch die Landmaschinenhallen für Reparaturen verursachen eine nicht unerhebliche Staubbelastung für das zu planende Wohngebiet.*

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Einrichtungen der BayWa Agrar Geroldshausen als wesentlicher Staubemittler in einen Abstand von ca. 55 m zum Planungsbereich liegen und demgegenüber durch bestehende Bebauungsstrukturen abgeschirmt werden. Ebenso wird festgestellt, dass in einem ähnlichen Abstand bereits Bebauungsstrukturen bestehen, die eindeutig einen Wohnbaucharakter zuzuordnen sind. Somit liegt hier bereits eine Einschränkung des Betriebes durch bestehende Bebauungsstrukturen vor.

Das genannte Grundstück des Einwenders besitzt nur einen sehr geringen Kontaktbereich mit der geplanten Wohnbebauungsstruktur und wird hier überwiegend von geschlossenen Betriebsgebäuden geprägt, wodurch nicht mit erheblichen Staubemissionen aus diesem Bereich zu rechnen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist dieser Bereich im Hinblick auf Staubemissionen näher zu betrachten.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

*Auch verkehrstechnisch würde sich eine unerträgliche Situation ergeben, sowohl bezogen auf den Verkehr an sich, aber auch auf die Verkehrsbelastung. Denn mein Mandant darf zulässigerweise auch sonntags Arbeiten. Der Zu- und Abfahrtverkehr erfolgt teilweise nach Mitternacht. Dies erzeugt auch zu ungewöhnlichen Zeiten einen nicht unerheblichen Lärm.*

#### **Beschluss:**

Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Lärmemissionen wurden für die Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zugrunde gelegt. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Vorgaben der TA Lärm für nächtliche Gewerbetätigkeiten verringerte Emissionswerte zulässig sind. Auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

*Die Erschließungsanlagen wiederum sind für die Anbindung eines Wohngebietes gar nicht ausgelegt, so dass eine verkehrstechnisch nicht hinnehmbare Situation entsteht, wenn die Verkehrsanlagen, die derzeit nur von gewerblichen Fahrzeugen in Anspruch genommen werden, auch von zusätzlichen An- und Abfahrverkehr von Bewohnern beansprucht werden.*

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass die bestehende Zufahrtstraße eine Ausbaubreite von ca. 6,60 m besitzt. Somit ist eine Fahrspurbreite von 3,30 m gegeben, wodurch ein unbehinderte Begegnungsverkehr für Schwerlastfahrzeuge ermöglicht wird. Somit entspricht die Ausbaubreite der bestehenden Straße gemäß RAL der einer Landstraße mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu 15.000 Fahrzeugen, davon 300 LKW pro Tag. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein teilweises Abfließen des Verkehrs aus den geplanten Wohnbaustrukturen nicht zu einer Überlastung der bestehenden Erschließungsstraße führen wird.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

*Nicht zuletzt hat mein Mandant auch deshalb, weil der Betrieb schon seit Jahrzehnten besteht und zuletzt erhebliche Investitionen getätigt wurden ein Interesse, dass sein Eigentumsrecht dementsprechend geschützt ist und in seinen ausgeübten Gewerbebetrieb nicht eingegriffen wird. Denn eine heranrückende Wohnbebauung, ohne jegliche Rechtfertigung hat zur Folge, dass der Fortbestand des Betriebes, trotz dessen ausdrücklicher bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, in Gefahr gerät.*

*Ich bitte, diese Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu berücksichtigen und von der weiteren Planung abzusehen.*

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die berechtigten Interessen der bestehenden Gewerbebetriebe berücksichtigt werden. Hierzu wird auf das schalltechnische Gutachten und die übrigen bereits erfolgten Erhebungen und die vorausgegangen Beschlusfassungen verwiesen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen,

dass bei der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens nicht nur die derzeitige Bestandssituation, sondern gleichzeitig die potentiellen zukünftigen Entwicklungen der ansässigen Betriebe berücksichtigt wurden.

Nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und nach Prüfung möglicher Nutzungsalternativen, die potenzielle zukünftige Konflikte vermeiden und eine bessere Integration von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen, beschließt die Gemeinde Geroldshausen nach Abwägung der verschiedenen Belange die geplante Fläche als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO darzustellen und die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern / anzupassen.

Mit der Darstellung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet wird angestrebt, weiterhin den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

### **Stellungnahme 2 vom Privat vom 16.06.2023**

*Bei dem genannten Grundstück handelt es sich bisher um eine Gewerbefläche. Diese Fläche ist südlich und westlich von Gewerbetreibenden eingegrenzt.*

*In nördlicher Richtung grenzt die Fläche in gesamter Länge an das Grundstück meiner Frau und mir (██████████), das sind immerhin eine Länge von mehr als 100 m.*

*Zu einer Umwandlung in ein Wohngebiet möchte ich daher nachfolgende Bedenken anmelden:*

*Unser Grundstück grenzt schon immer an dieses Gewerbegebiet und wurde und wird entsprechend genutzt. Emissionen gehen auch von unserem Grundstück aus und müssen dabei auch beachtet werden.*

*Wir nutzen das Grundstück zum Halten von Nutztieren für den Eigenverbrauch (landwirtschaftliche Betriebsnummer 09 679 137 ████████), dabei entstehen für den ländlichen Bereich entsprechende Lärm- und Geruchsbelästigungen für ein zukünftiges Wohngebiet.*

*In unserem Wohnhaus wird zur Wärmeerzeugung eine Holzvergasertechnik verwendet. Bei dieser Technik kann nicht verhindert werden, dass gelegentlich beim Anfeuern eine kurzzeitige Rauchentwicklung entsteht, die ggf. angrenzende Wohngebäude tangieren würde.*

*Die zur Verfeuerung nötigen Holzmengen werden ausschließlich auf unserem Grundstück aufgearbeitet (Transporte, Sägen, Spalten usw.) Somit sehe ich die Nutzung unseres Grundstückes ähnlich einer Gewerbefläche an.*

*Alle die genannten Emissionen sind in einem Gewerbegebiet normal, in einem Wohngebiet werden sie sicherlich größere Probleme und Spannungen erzeugen.*

*Die Entscheidung, besagtes Gelände in ein reines Wohngebiet umzuwandeln, sollte daher gründlich überdacht werden, da eigentlich ein Wohngebiet inmitten eines bestehenden Industriegebietes entstehen soll (Ein Wohngebiet, das quasi mit vier Seiten an Gewerbe- bzw. Industrie angrenzt)*

*Die Problematik liegt auf der Hand und wurde bisher nicht genügend berücksichtigt. Ständige Nachbarschaftsstreitigkeiten würden da nicht ausbleiben.*

### **Beschluss:**



Der Gemeinderat stellt fest, dass das Grundstück der Einwender bereits von zwei Seiten durch ein allgemeines Wohngebiet bzw. von Wohnbaunutzung umschlossen wird, die den Charakter eines Wohnbaugebietes besitzen. Daher ist die Nutzung des Grundstückes bereits jetzt entsprechend eingeschränkt.

Grundsätzlich stellt die derzeitige Nutzungssituation keinen Gewerbegebietscharakter gemäß § 8 BauNVO dar.

Da es sich um eine Nutztierhaltung für den Eigenverbrauch handelt ist auch nicht von einer landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, da hier die Vorgabe einer Erwirtschaftung eines wesentlichen Bestandteiles des Einkommens aus der Landwirtschaft vermutlich nicht erfüllt wird.

Grundsätzlich ist es nicht unzulässig, landwirtschaftliche Nutztiere als Haustiere innerhalb eines Wohnbaugebietes zu halten. Dies trifft insbesondere für Wohnbaugebiete in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld zu.

Da im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten keine entsprechende Anmerkung vorgebracht wurde, ist davon auszugehen, dass das Anwesen nicht als aktive landwirtschaftliche Hofstelle geführt wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das betroffene Grundstück als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dargestellt. Somit ist grundsätzlich von einer Vereinbarkeit mit einem angrenzenden Wohnbaugebiet auszugehen.

Eine Wärmeerzeugung durch Verbrennen von nachwachsenden Rohstoffen ist innerhalb eines Wohnbaugebietes ebenfalls zulässig, soweit die Anlage den allgemeinen Vorgaben entspricht und vom zuständigen Kaminkehrer abgenommen ist.

Eine regelmäßige Vorbearbeitung des erforderlichen Brennholzes ist, aufgrund der umgebenden bestehenden Wohnbebauung, bereits zum jetzigen Zeitpunkt nur eingeschränkt möglich, da allgemein für Sägearbeiten mit Kreissägen zu Mischgebieten einen Abstand von 160 m und zu Wohngebieten von 300 m und mit motorisierten Kettensägen zu Mischgebieten einen Abstand von 300 m und zu Wohngebieten einen Abstand von 500 m eingehalten werden sollte. Dies ist durch die bestehende Bebauung nördlich und westlich des Grundstückes bereits nicht mehr einzuhalten.

Allgemein ist festzustellen, dass innerhalb des Planungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet und nicht ein reines Wohngebiet vorgesehen ist. Ebenso handelt es sich bei den gewerblichen Bauflächen um Gewerbegebietsflächen und nicht um Industriegebietsflächen.

Nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und nach Prüfung möglicher Nutzungsalternativen, die potenzielle zukünftige Konflikte vermeiden und eine bessere Integration von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen, beschließt die Gemeinde Geroldshausen nach Abwägung der verschiedenen Belange die geplante Fläche als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO darzustellen und die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern / anzupassen.

Mit der Darstellung der Fläche als Dörfliches Wohngebiet wird angestrebt, weiterhin den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Nutzungen und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Abschließend ist festzustellen, dass für das Grundstück der Einwender nicht von einer erheblichen zusätzlichen Nutzungseinschränkung gemäß der bisherigen Situation auszugehen ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

Ein GR will wissen, wo der Unterschied zwischen dem Dörflichen Wohngebiet gem. § 5a (Baunutzungsverordnung – BauNVO) zum Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO liegt. Dazu antwortet Herr Rehbein, dass ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen diene und nicht störendes Gewerbe zugelassen werden könne. Im Unterschied dazu diene das Dörfliche Wohngebiet gem. § 5a BauNVO dem Wohnen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht störendem Gewerbe. Das Dörfliche Wohngebiet ist immissionsschutztechnisch dem Mischgebiet gleichgestellt, was die Eingliederung in vorhandene dörfliche Strukturen mit Gewerbe/Landwirtschaft/Wohnen wesentlich erleichtere. Genau deshalb sei dieser Gebietscharakter zur Stärkung der Innenentwicklung in der BauNVO verankert worden.

Der Gemeinderat erkundigt sich, ob im Dörflichen Wohngebiet eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden sein muss. Das verneint Herr Rehbein.

Ein GR stellt fest, dass im beim Allgemeinen Wohngebiet 20 % Gewerbe und 80 % Wohnnutzung festgesetzt werden kann. Herr Rehbein teilt mit, dass in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sehr genau darauf zu achten sei, das Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe gleichgewichtig zu halten. Dies sei beim Dörflichen Wohngebiet ausdrücklich nicht so. Außerdem ergänzt der Gemeinderat, dass die Änderung im Flächennutzungsplan mit der Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet die letzte Möglichkeit sein könnte, den Flächennutzungsplan durchzusetzen. Sollten weitere Änderungen vom Planungsbüro vorgeschlagen werden, sei es schwierig, diesen zuzustimmen.

#### **Beschluss:**

zu a) Der Gemeinderat beschließt, dass die vorausgehenden Beschlussfassungen entsprechend in die 11. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

#### **Beschluss:**

zu b) Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans und die dazugehörige Begründung sowie der Umweltbericht vom 01.03.2023 mit Ergänzungen vom 12.04.2023 werden gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 14.11.2023 geändert und erhalten das Datum 14.11.2023.

Die 11. Flächennutzungsplanänderung und die dazugehörigen Textteile werden in geänderter Form vom Gemeinderat angenommen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

#### **Beschluss:**

zu c) Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Bekanntmachung sowie die Durchführung der Beteiligung erfolgen durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH aus Würzburg.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11 Persönlich beteiligt: 0**

---

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Gemeinde Geroldshausen, 13.12.2023

Gunther Ehrhardt  
Erster Bürgermeister