



**Markt Gelchsheim
Kreis Würzburg**

**9. Änderung des Flächennutzungsplanes
Fläche für ein Dörfliches Wohngebiet
im Ortsteil Oellingen
- Vorentwurf -**

**Begründung
Fassung vom 09.08.2021**

BEGRÜNDUNG

**zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes
Fläche für ein Dörfliches Wohngebiet
im Ortsteil Oellingen
Markt Gelchsheim, Landkreis Würzburg**

Vorhabenträger:

Markt Gelchsheim

Hauptstraße 37
97255 Gelchsheim
Tel.: 09335 9710 0
Fax: 09337 9710 44

Gelchsheim, den

(1. Bürgermeister)

Verfasser:

aufgestellt: 09.08.2021

geändert und ergänzt:

durch die

plan2o Ingenieur-GmbH für Bauwesen

i_Park Klingholz 16
97232 Giebelstadt
Tel.: 09334 943 300
Fax: 09334 943 301

Giebelstadt, den 09.08.2021



(Verfasser)

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	LAGE IM RAUM	5
3	ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG	6
4	INHALT DER ÄNDERUNG.....	6
5	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....	7
6	DENKMALPFLEGE	8
7	STÄDTEBAULICHE WERTE	8
8	UMWELTBERICHT.....	8
9	HINWEISE ZUM VERFAHREN	9

1 Anlass und Zweck der Planung

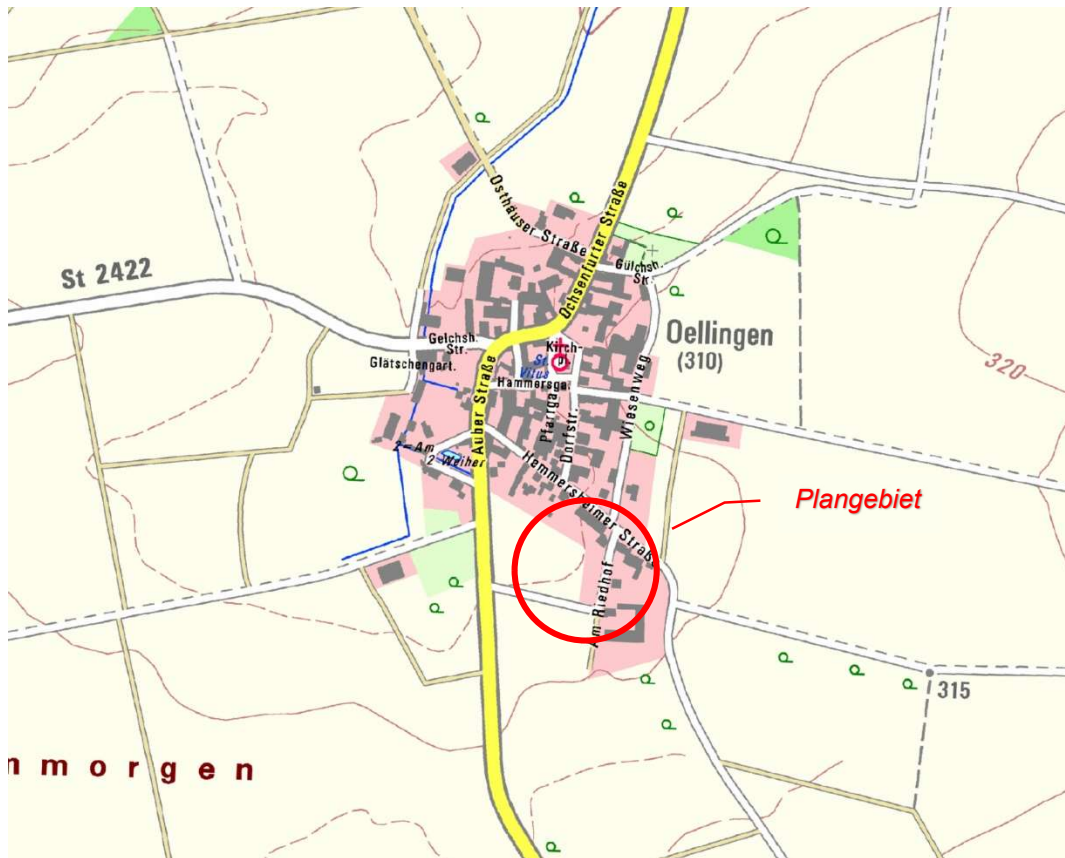
Der Marktgemeinderat von Gelchsheim hat in seiner Sitzung am 09.08.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Ortsteil Oellingen für einen Bereich an der Straße „Am Riedhof“ zu ändern. Es ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 363 und 364 und Teilflächen der Flurnummern 359 und 366 in der Gemarkung Oellingen. Es sollen Flächen für die Landwirtschaft zu einer gemischten Baufläche geändert werden. Im Sinne einer bewahrenden Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten in Gelchsheim soll in begrenztem Umfang eine gemischte Baufläche für den Ortsteil Oellingen entstehen. Nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung soll die Fläche als dörfliches Wohngebiet dargestellt werden.

Aus städtebaulicher Sicht nimmt die Planung die vorhandene Struktur auf und unterstützt die Weiterentwicklung der Siedlungsflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen umgebenden Bebauung.

2 Lage im Raum

Übersichtsplan



ohne Maßstab (Quelle: Bayernatlas)

Lage im Raum

Der Ortsteil Oellingen liegt ca. 10 km südlich von Ochsenfurt und ist über die Staatsstraße 2269 erreichbar. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Oellingen auf den Flurnummern 363, 364, 359(TF) und 366(TF). Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße Am Riedhof.

Räumliche Ausdehnung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtfläche von 0,46 ha.

Beschaffenheit

Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände, das bisher landwirtschaftlich und am Rande kleingärtnerisch intensiv genutzt wird.

3 Erfordernis der Änderung

Die Marktgemeinde Gelchsheim besitzt für den Geltungsbereich der Planung einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Urfassung vom 02.06.1981.

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Entsprechend der Planung ist die Fläche zukünftig als dörfliches Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO vorgesehen.

Es ist daher erforderlich das Verfahren der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes von Gelchsheim im Regelverfahren durchzuführen. Im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt die Aufstellung im Parallelverfahren, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gänsäcker“.

4 Inhalt der Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für eine Teilfläche der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die hier überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Zukünftig ist die Fläche als dörfliches Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO vorgesehen. In begrenztem Umfang können Bauflächen entstehen, die eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur zulässt. Es bieten sich Möglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung für einen Verbleib am Ort.

Der Flächennutzungsplan stellt, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Planungsrechtliche Festsetzungen für das Plangebiet sind durch das im Parallelverfahren durchzuführende verbindliche Bauleitplanverfahren zu treffen.

5 Umweltschützende Belange

Natur

Mit § 1a des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber zum 01.01.1998 den Gestaltungsspielraum der Gemeinden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes) in der Bauleitplanung vorgegeben und konkretisiert. Seit dem 01.01.2001 sind die Gemeinden auch in Bayern verpflichtet, die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden und so ihrer Verantwortung für die Erhaltung von Natur und Landschaft und für die größtmögliche Schonung der natürlichen Ressourcen gerecht zu werden.

Die hier durchzuführende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Darstellung von zukünftiger gemischter Baufläche vor.

Anmerkung:

Die naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Erhebungen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung der vorliegenden Unterlagen vom 09.08.2021 noch nicht abgeschlossen. Das Ergebnis wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eingearbeitet und ergänzt.

Mensch (Immissionsschutz)

Die Belange des Immissionsschutzes werden hinsichtlich Lärm und Geruch untersucht.

Anmerkung:

Ein Gutachten zur Schallimmissionsprognose bezüglich des Verkehrs- und Anlagenlärms und die Untersuchung der Geruchsmissionen durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe sind von der Marktgemeinde Gelchsheim beauftragt.

Die Untersuchungsergebnisse waren zum Zeitpunkt der Aufstellung der vorliegenden Unterlagen vom 09.08.2021 noch nicht abgeschlossen. Das Ergebnis wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eingearbeitet und ergänzt.

6 Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Denkmäler bekannt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

7 Städtebauliche Werte

Flächenbilanz für den Planbereich

Bisherige Nutzung

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Flächen für die Landwirtschaft	0,46	100,0
Summe	0,46 ha	100,0 %

Zukünftige Nutzung

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gemischte Bauflächen	0,46	100,0
Summe	0,46 ha	100,0 %

8 Umweltbericht

Die Behandlung der Belange des Umweltschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB in Form einer Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung und wird der Begründung als gesonderte Anlage beigefügt.

Anmerkung:

Der Umweltbericht befindet sich derzeit noch in Aufstellung und wird zu einem späteren Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen. Das Ergebnis ist in den vorliegenden Unterlagen vom 09.08.2021 noch nicht berücksichtigt.

9 Hinweise zum Verfahren

Der Markt Gelchsheim hat am 09.08.2021 die Aufstellung der 9. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Aufstellungsverfahren sind folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg, Abt. Straßenbau
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- N-ERGIE AG, Nürnberg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Deutsche Telekom AG, Würzburg
- IHK Würzburg-Schweinfurt, Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg, Würzburg
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Kreisfeuerwehrverband Würzburg e.V., Kreisbrandrat Michael Reitzenstein, Rimpar
- Gemeinde Sonderhofen
- Stadt Ochsenfurt
- Gemeinde Riedenheim
- Stadt Aub
- Gemeinde Hemmersheim
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung, Raum Ochsenfurt, Winterhausen
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- TEAM ORANGE, Kommunalunternehmen des Lkr. Würzburg, Abfallwirtschaftsbetrieb, Veitshöchheim
- Kreisheimatpfleger Hermann Oberhofer, Randersacker
- Landesbund für Vogelschutz, Geschäftsstelle Veitshöchheim