



**Markt Gelchsheim  
Kreis Würzburg**

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

**Begründung  
Fassung vom 12.06.2023**

---

# 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

**Verfasser:**

aufgestellt: 09.08.2021  
geändert und ergänzt: 12.06.2023

durch die

**plan2o Ingenieur-GmbH für Bauwesen**

i\_Park Klingholz 16  
97232 Giebelstadt  
Tel.: 09334 943 300  
Fax: 09334 943 301

Gelchsheim, den

Giebelstadt, den 12.06.2023



\_\_\_\_\_  
(1. Bürgermeister)

\_\_\_\_\_  
(Verfasser)

**Inhaltsverzeichnis**

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

## 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.

In seiner Sitzung vom 09.01.2023 hat der Marktgemeinderat zur Bekräftigung seiner Entwicklungsziele die westlichen Wohnbauflächen um 1,46 ha reduziert. Die Flächen sollen zu Flächen für die Landwirtschaft geändert werden. Es soll die Flurnummern 209 und eine Teilfläche der Flurnummer 211 in der Gemarkung Oellingen, in den Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

Die Rücknahme und Neuausweisung dienen der Stärkung der Entwicklung der unmittelbaren Ortsränder.

Oellingen ist ein Ortsteil des Marktes Gelchsheim mit ca. 200 Einwohnern, dessen Bebauung weit fortgeschritten ist und aktuell keine Bauplätze zur Verfügung stellt. Die Gemeinde ist bestrebt neben dem Hauptort Gelchsheim auch seinen Ortsteilen Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Die Nachfrage von Bauwilligen veranlasste die Gemeinde die vorliegende Bauleitplanung anzugehen und unbeplante Außenbereiche in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einzuschließen.

Der Markt Gelchsheim betreibt aktiv seine Innentwicklung. Der Bedarf an Baugrundstücken wurde sorgfältig im Rahmen der Innenentwicklungsstudie der „Allianz Fränkischer Süden zwischen Main & Tauber“ vom Dezember 2017 ermittelt und wird fortlaufend überprüft.

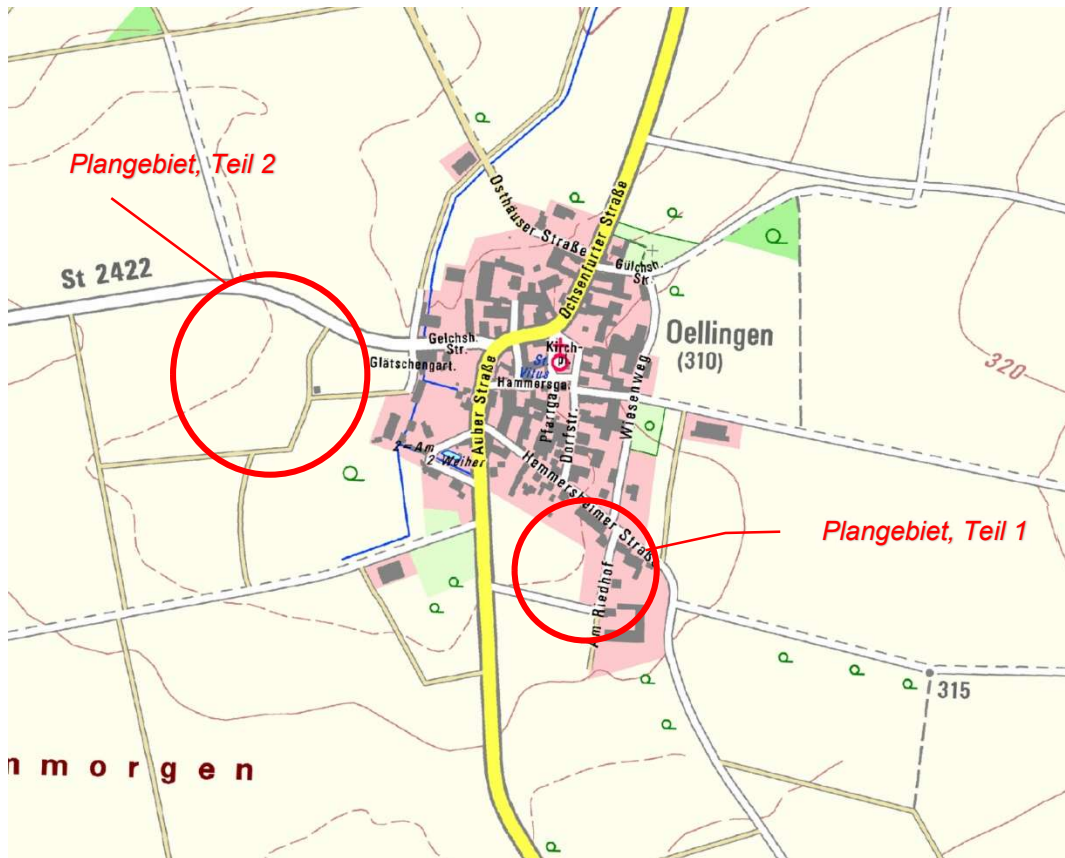
Vorhandene Innerortsflächen und Leerstand wurden über eine Befragung der Eigentümer im Dezember 2022 überprüft, daraus ein mögliches Innerortspotential der Gesamtgemeinde ermittelt und dem Baulandbedarf gegenübergestellt.

Nachdem die zuletzt durchgeführte Ermittlung von verfügbarem Bauland keine Möglichkeiten ergaben, übersteigt das Interesse, das verfügbare Bauland. Dabei handelt es sich nahezu ausschließlich um Einheimische Bauwillige. Vernachlässigt man die aktuell hohe Nachfrage nach Bauland und betrachtet die Einwohnerentwicklung der letzten 20 Jahre, ist diese kontinuierlich um 0,4 % pro Jahr angestiegen. Daraus lässt sich ein Bedarf von einem Bauplatz alle zwei Jahre ableiten.

Der Markt Gelchsheim ist bestrebt vorwiegend Baulandflächen im Eigentum der Gemeinde zu entwickeln und zu veräußern. Gerade für den vorliegenden Umgriff des dörflichen Wohngebietes ist die Gemeinde im Besitz der zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

## 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 erstreckt sich über zwei Teilbereiche und befindet sich mit Teilbereich 1 am südöstlichen Ortsrand auf den Flurnummern 363, 364, 359(TF) und 366(TF) und mit Teilbereich 2 am westlichen Ortsrand auf den Flurnummern 209 und 211(TF).

### Räumliche Ausdehnung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtfläche von 1,92 ha.

### Beschaffenheit

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

### 3 Erfordernis der Änderung

Die Marktgemeinde Gelchsheim besitzt für den Geltungsbereich der Planung einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung vom 28.06.2001.

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB und Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Entsprechend der Planung sind die Flächen zukünftig als dörfliches Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB 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 und eine Teilfläche der Wohnbauflächen.

Die hier überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB und Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Zukünftig ist eine Fläche als dörfliches Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO vorgesehen. Eine Fläche wird der Widmung nach den Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB zurückgegeben.

Zur Stärkung der Entwicklung der unmittelbaren Ortsränder wird auf einen Teilbereich (1,46 ha) der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen im Westen verzichtet und dafür der Ortsrand im Süden abgerundet (0,46 ha).

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 zum einen von zukünftiger gemischter Baufläche und zum anderen Landwirtschaftliche Fläche vor.

Der Markt Gelchsheim hat die FABION GbR aus Würzburg u.a. mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Diese ist der Begründung zur parallel geführten Aufstellung des Bebauungsplanes „Gänsäcker“ als Anlage 3 in seiner Fassung vom 05.06.2023 beigefügt. Die näheren Ausführungen und die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft und dem Schutz von Fauna und Flora sind der Begründung des Bebauungsplanes „Gänsäcker“ und seinen Anlagen zu entnehmen.

### Mensch (Immissionsschutz)

Der Markt Gelchsheim hat die Wölfel GmbH aus Höchberg mit der Untersuchung von Geruchsimmissionen und der Betrachtung von Schallimmissionen und deren Auswirkung auf das Plangebiet beauftragt.

Diese sind der Begründung zur parallel geführten Aufstellung des Bebauungsplanes „Gänsäcker“ als Anlage 1, Schallimmissionsprognose in der Fassung vom 15.05.2023, und als Anlage 2, Geruchsimmissionen in der Fassung vom 15.05.2023, beigefügt.

Die Ergebnisse sind in die Ausgestaltung des Flächennutzungsplanes eingeflossen und es wurde ein Einwirkbereich unverträglicher, landwirtschaftlicher Geruchsemissionen eingetragen, der dem Einflussbereich der 15%igen Geruchshäufigkeit von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben entspricht und in dem keine Wohnbebauung möglich ist.

## 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	24,0
Wohnbauflächen	1,46	76,0
<b>Summe</b>	<b>1,92 ha</b>	<b>100,0 %</b>

#### Zukünftige Nutzung

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gemischte Bauflächen	0,46	24,0
Flächen für die Landwirtschaft	1,46	76,0
<b>Summe</b>	<b>1,92 ha</b>	<b>100,0 %</b>

## 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 Markt Gelchsheim hat die FABION GbR aus Würzburg neben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auch mit der Bearbeitung des Umweltberichtes und Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung beauftragt. Dieser ist der Begründung zur parallel geführten Aufstellung des Bebauungsplanes „Gänsäcker“ als Anlage 4 in seiner Fassung vom 05.06.2023 beigelegt.

Die näheren Ausführungen der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft und dem Schutz von Fauna und Flora sind der Begründung des Bebauungsplanes „Gänsäcker“ und seinen Anlagen zu entnehmen.



## 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