



**Markt Gelchsheim  
Kreis Würzburg**

**Bebauungsplan „Gänsäcker“  
im Ortsteil Oellingen**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB  
vom 24.06.2024**

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG ...</b>	<b>4</b>

## 1 Anlass und Zweck der Änderung

Der Marktgemeinderat von Gelchsheim hat in seiner Sitzung am 09.08.2021 beschlossen den Bebauungsplan „Gänsäcker“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 363 und 364 und Teilflächen der Flurnummern 359 und 366 in der Gemarkung Oellingen. Am südlichen Ortsrand von Oellingen soll auf landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch auf kleingärtnerisch genutzten Grünflächen ein dörfliches Wohngebiet entwickelt 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.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Zur Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden bestehende Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen zusammengetragen und der Einfluss auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt. Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen ergibt, dass es grundsätzlich möglich ist, die Eingriffsfolgen mithilfe von Minderungs- und Vermeidungsbemühungen sowie Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Hierzu wird die im Folgenden erläuterte Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands der Population (FCS) des Feldhamsters auf 2.500 m<sup>2</sup> erweitert. Die Maßnahmen werden miteinander verbunden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.

Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) fanden Erhebungen zur Bestimmung der aktuellen Bestandssituation statt. Im Jahr 2020 wurden zwei Kartierungen durchgeführt, im Jahr 2022 erfolgte dann eine einmalige Aktualisierung der ersten Ergebnisse. Von dem Vorhaben ist eine Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachweislich betroffen. Der Eingriff findet in einer aktuell besiedelten Lebensstätte (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) des Feldhamsters statt, was durch Nachweise im Prüfradius von 350 m im Mai 2022 eindeutig belegt ist. Durch eine Kompensationsmaßnahme in Form einer feldhamsterfördernden Bewirtschaftung auf 50 % der betroffenen Ackerfläche bzw. der Mindestmaßnahmengröße von 2.000 m<sup>2</sup>, die vor Baubeginn funktionsfähig ist, kann eine Schädigung verhindert werden. Für das Vorhaben bedarf es einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG durch die Regierung von Unterfranken. Die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen dafür

sind erfüllt, da eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Feldhamstervorkommen durch Aufwertung einer geeigneten Fläche durch feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung (FCS-Maßnahme) verhindert werden kann.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist ebenfalls Bestandteil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.

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

Neben den Belangen des Natur- und Artenschutzes wurden auch die Auswirkungen auf das Plangebiet durch die bereits vorliegende Belastung aus Verkehr und Betriebsanlagen untersucht und bei der Wahl der Festsetzungen berücksichtigt. Die Berechnung zeigt, dass sowohl am Tag als auch in der Nacht der jeweils maßgebende Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Auch für den Anlagenlärm zeigt die Berechnung, dass mit den getroffenen Annahmen im Tages- und Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Eine Untersuchung der durch Tierhaltung zu erwartenden Geruchsmissionen im Plangebiet und eine Beurteilung anhand der Immissionswerte der TA Luft 2021 wurde durchgeführt und Maßnahmen zur Einhaltung der Werte durch Festsetzung eines Immissionsschutzradius getroffen.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Untersuchungserfordernisse wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

### **3 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gänsäcker“ wurde im Regelverfahren durchgeführt. Im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte die Aufstellung im Parallelverfahren, gleichzeitig mit der der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Oellingen.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gänsäcker“ beschlossen. Der Beschluss wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am 01.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.07.2022 bis zum 19.08.2022 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 01.07.2022 durch Mitteilung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht und die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2022 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17.07.2023 bis zum 31.08.2023 durchgeführt. Hierzu wurde die öffentliche Auslegung am 01.07.2023 durch Mitteilung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht und die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2023 zur Stellungnahme aufgefordert.

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

#### ***BEDARFSNACHWEIS***

Unter Berücksichtigung der Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis wurde der Bedarfsnachweis in der Begründung zum Bebauungsplan und der Erläuterung zur Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet. Hierzu wurden Zahlen

und Statistiken der Verwaltung zur Einwohnerentwicklung herangezogen. Es fand eine aktuelle Befragung der Grundstückseigentümer von Baulücken und Leerständen statt. Die Rückmeldung und aufgezeigte Bereitschaft der Grundstückseigentümer wurde dabei berücksichtigt. Zum Bedarfsnachweis wurde die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken aufgenommen. Die aktuellen Zahlen wurden in die Begründung und den Erläuterungsbericht eingearbeitet und der Bedarf aufgezeigt. Es ist nicht vorgesehen, eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit anzustreben. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die bereits gewidmeten Wohnbauflächen im Westen von Oellingen, um ca. 1,5 ha zurückzunehmen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden beachtet.

### *STANDORTAUSWAHL*

Es wurden Alternativen zum ausgewählten Standort geprüft. Hinsichtlich der Verfügbarkeit der Fläche, beziehungsweise Planungsalternativen ohne Beanspruchung bisher unverbauter Fläche sind jedoch nicht vorhanden. Die Bestrebungen und Anstrengungen der Gemeinde vorhandene Innerortsflächen und Leerstand zu aktivieren, wurden über eine Befragung der Eigentümer im Dezember 2022 überprüft. Aus den Rückmeldungen der Eigentümer zeigt sich keine Bereitschaft Baulücken oder Leerstand zu veräußern.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht sind räumliche Alternativen, die zu einer geringeren Beeinträchtigung führen, nicht vorhanden.

### *NUTZUNGSART*

Als Art der Nutzung ist ein „MDW“ (dörfliches Wohngebiet) nach § 5 a BauNVO geplant. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein, aber vorliegen.

In der Darstellung des Bebauungsplanes wurden die geplanten Bauplätze von fünf auf vier geändert, mit dem Ziel die bisherigen südlichen Bauplätze zu einem Bauplatz zusammenzulegen, zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen bzw. von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dies wurde durch die angedeutete Bebauung zusätzlich verdeutlicht und in der Begründung im Besonderen erwähnt. Weiterhin wurde ein Immissionschutzradius festgesetzt, der dem Einflussbereich der 15%igen Geruchshäufigkeit entspricht und in dem keine Wohnbebauung zugelassen wird. Durch diese Änderungen wird die Nutzungsmischung im Baugebiet erreicht bzw. aufgezeigt und gleichzeitig der Einflussbereich des angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesens berücksichtigt.

### *BERÜCKSICHTIGUNG DER ANGRENZENDEN HOFSTELLE*

In Bezug auf die im Süden angrenzende Betriebsstelle kann der Markt Gelchsheim lediglich den derzeitigen Bestand in Betracht ziehen und hat diesen bei der Untersuchung der Immissionen berücksichtigt. Aktuelle Planungen, die auf eine Erweiterung hinweisen, liegen dem Markt Gelchsheim nicht vor und konnten somit auch nicht in die Planung mit einfließen.

### **GERUCHSIMMISSIONEN**

Die Untersuchung der durch Tierhaltung zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet und eine Beurteilung anhand der Immissionswerte der TA Luft 2021 wurde durchgeführt und Maßnahmen zur Einhaltung der Werte durch Festsetzung eines Immissionsschutzradius getroffen. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens Wölfel vom 29.03.2022 wird ein Immissionsschutzradius festgesetzt und in den Planteil aufgenommen, der die Einhaltung eines Mindestabstands von möglicher Bebauung zur südöstlich gelegenen Hofstelle sicherstellt.

### **ANLAGENLÄRM**

Für den Anlagenlärm zeigt die durchgeführte Untersuchung, dass mit den getroffenen Annahmen im Tages- und Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die in Bezug zur Nutzung der Hofstelle stehende Anlagenbeschreibung fand bei der Bauleitplanung Berücksichtigung. Die Ergebnisse aus dem Schallgutachten Wölfel in der Fassung vom 10.06.2022 zeigen auf, dass die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionspunkten in der Berechnungsebene von +6,0 m ü GOK (entspricht einer Obergeschoß-Ebene für Wohngebäude) eingehalten sind, sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum. Für die Berechnung wurden bereits intensivere Betriebszustände (wie Betrieb während der Getreideeinlagerung) berücksichtigt. Durch die Ergänzung der Festsetzungen im Hinblick auf die Einhaltung eines Immissionsschutzradius wurde die mögliche Bebauung von der südöstlich gelegenen Hofstelle weiter abgerückt.

### **EINGRIFFSREGELUNG/KOMPENSATIONSBEDARF**

Die geplante Ausgleichsmaßnahme dient sowohl dem Artenschutz als auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich. Unter Kapitel 6.4 des Umweltberichts ist die Ermittlung des Bedarfs beschrieben. Das Kompensationserfordernis liegt bei 4870 Wertungspunkten, was einer Fläche von 2435 m<sup>2</sup> entspricht. Mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 2500m<sup>2</sup> wird das Kompensationserfordernis insgesamt erfüllt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Ergänzend wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch Festsetzungen zur Grünordnung zum Schutz von Fauna und Flora im Bebauungsplan getroffen.

### **NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke wird über festgesetzte Zisternen auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückgehalten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt, diese liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei. Im Ergebnis des Gutachtens ist der vorhandene Baugrund für eine regelkonforme Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Daher kann eine Versickerung auf dem Baugrundstück nur empfohlen, aber nicht verbindlich vorgegeben werden.

Die Zwangsentleerung der Zisterne und der Notüberlauf sollen über eine Sammelleitung an den nördlich des Bebauungsplanes angrenzenden Graben bzw. der Grabenverrohrung in der Straße Am Riedhof angeschlossen werden.

Bei den überwiegenden Stellungnahmen handelt es sich um Hinweise zur weiterführenden Planung. Entsprechend den Abwägungen wurden Ergänzungen in Planteil und Begründung aufgenommen.

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung hat der Marktgemeinderat Gelchsheim in seiner Sitzung am 08.01.2024 den Bebauungsplan „Gänsäcker“ in der Fassung vom 12.06.2023, redaktionell geändert am 08.01.2024, als Satzung beschlossen.