



**Markt Gelchsheim
Kreis Würzburg**

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

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB
vom 24.06.2024**

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZWECK DER ÄNDERUNG	3
2	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	3
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG ...	4

P:\Gelchs\14329_FNP_9_Änderung_Gänsäcker in Oellingen1_Planung\Entwurfsheft\240624-Gelchsheim-FNP-9_Änderung-Zusammenfassende Erklärung.docx

1 Anlass und Zweck der Änderung

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.

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 m² 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 m², 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.

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.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen Neuordnung der Wohnbauflächen und der Flächen für die Landwirtschaft wird im Wesentlichen auf negative Umweltauswirkungen der Bauflächen verzichtet, so dass nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Umwelt auszugehen ist.

3 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.08.2021 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Oellingen 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 hinausge-

hende 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

Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens Wölfel vom 29.03.2022 wird ein Immissionschutzradius festgesetzt und in den Planteil aufgenommen, der die Einhaltung eines Mindestabstands von möglicher Bebauung zur südöstlich gelegenen Hofstelle sicherstellt.

ANLAGENLÄRM

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.

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 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Oellingen in der Fassung vom 12.06.2023, redaktionell geändert am 08.01.2024, festgestellt.