



**Gemeinde Gerbrunn
Landkreis Würzburg**

**Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan
- Gesamtänderung -
„Fortschreibung und Digitalisierung“
(8. Änderung des Flächennutzungsplanes
und 1. Änderung des Landschaftsplanes)**

- Genehmigungsfähige Planfassung -

**Erläuterung
Stand: 07.06.2010**

Erläuterung

**zum Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan
- Gesamtänderung -
„Fortschreibung und Digitalisierung“
der Gemeinde Gerbrunn**

Vorhabenträger:

Entwurfsverfasser:

Flächennutzungsplan

aufgestellt: 01.10.2007

geändert / ergänzt: 11.08.2008

23.06.2009

02.12.2009

07.06.2010

durch den

Gemeinde Gerbrunn

Landschaftsarchitekten BDLA Jürgen Braun

Rathausplatz 3
97218 Gerbrunn
Tel.: 0931/ 70 280- 0
Fax: 0931/ 70 280- 199

Am Hölzlein 22
97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931/ 40 44 280
Fax: 0931/ 40 44 281

Gerbrunn, den 07.06.2010

Veitshöchheim, den 07.06.2010

(1. Bürgermeister Stefan Wolfshörndl)

(Landschaftsarchitekt BDLA Jürgen Braun)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Zweck der Planung	5
2. Stand der Bauleitplanung	6
2.1 Flächennutzungsplan	6
2.2 Bebauungspläne	7
3. Natur und Landschaft (*)	8
3.1 Landschaft (*)	8
3.2 Klima (*)	8
3.3 Schutzgebiete, Schutzobjekte	9
3.4 Wald	9
4. Gemeindestruktur	10
4.1 Bevölkerungsentwicklung (natürliche Entwicklung/ Wanderung, Altersstruktur, Einwohnerentwicklung)	10
4.2 Pendler (Erwerbstätigkeit, soziologische Struktur)	10
4.3 Landwirtschaftliche Betriebe (gewerbliche Betriebe, Nichtlandwirt- schaftliche Arbeitsstätten)	11
4.4 Landwirtschaft	11
5. Historische und bauliche Entwicklung (*)	12
5.1 Denkmalschutz	12
5.2 Bodendenkmäler	14
6. Ziele der Flächennutzungsplanung nach Landes- und regionalplanerischen Vorgaben	15
6.1 Wohnbauflächen	16
6.1.1 Wohnflächenbilanz – Alte Last	18

*) textliche Übernahme aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Stand: März 1982

6.2	Gemischte Bauflächen	19
6.3	Gewerbliche Bauflächen	19
6.4	Gemeinbedarfsflächen	19
6.4.1	Schulen	19
6.4.2	Kindergärten	19
6.4.3	Private Versorgungseinrichtungen	20
6.5	Sonderbauflächen	20
7.	Grünflächen und Landschaftsplanung	21
7.1	Ziele der Landschaftsplanung	21
7.2	Intensive Erholungsflächen	21
7.3	Grün- und Freiflächenplanung	23
7.4	Rad- und Wanderwegesystem	23
8.	Verkehr	24
9.	Technische Ver- und Entsorgung	25
10.	Eingriffsregelung ..	27
10.1	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzflächen	27
10.2	Ausgleichs- und Ersatzflächen im Planungsgebiet	29
11.	Flächenressourcen-Management	31
11.1	Wohnbaulandbedarfsberechnung	32
12.	Auflistung der Änderungen des Flächennutzungsplanes	34
13.	Bürgerbeteiligung	35

*) textliche Übernahme aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Stand: März 1982

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Gerbrunn hat am 10.04.2006 beschlossen, den 1982 genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan in digitaler Form fortzuschreiben.

Die Fortschreibung sieht vor, bereits ausgewiesene Flächen auf ihren aktuellen Bestand und Bedarf hin zu überprüfen und in Absprache mit der Gemeinde ggf. einer neuen Nutzung zuzuordnen. Hierbei wird der Flächennutzungsplan als Gesamtänderung mit dem Teil: Landschaftsplan aufgestellt.

Die digitale Aufbereitung erfolgt auf Basis der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Würzburg mit Stand vom 29.05.2006 und der Rasterdaten der Höhenlinien des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, München.

Hierbei wird der bestehende analoge Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerbrunn unter Berücksichtigung aller wirksamen Änderungen übernommen und auf den aktuellen Stand gebracht.

2. Stand der Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan	vom 27.10.1981 i.d.F.vom 13.03.1982	aufgestellt am 05.07.1982	genehmigt am 12.07.1982 Nr. 420-931a 56/82	rechtsverbindlich seit 22.11.1982
1. Änderung: "Neubaugebiet Innerer Kirschberg"	25.11.1986	18.02.1986	02.04.1987	25.05.1987
2. Änderung: "Veränderung Gemeindegrenzen, Ergänzung eines Mischgebietes"	19.07.1990	28.09.1989	09.12.1991	17.12.1991
3. Änderung: "Sondergebiet für Sport und Gartenhäuser"	01.09.1986	30.05.1986	04.02.1987	24.03.1987
4. Änderung: "Sondergebiet für Gartenhäuser"	01.08.1990	10.03.1989	07.06.1991	18.06.1991
5. Änderung: "Änderung Wochenendhausgebiet in Allgemeines Wohngebiet"	14.02.1994	13.01.1992	22.09.1994	18.10.1994
6. Änderung: "Erweiterung Gewerbegebiet Kirschberg"	09.02.1994	07.07.1992	02.09.1994	20.09.1994
7. Änderung: "Neuausweisung für Gemeinbedarf" (Feuerwehrgerätehaus, Bauhof) und "Altort von Gerbrunn"	14.06.1999	30.03.1998	13.10.1999 08.03.2000	25.10.1999 (Feuerwehr) 14.03.2000 (Altort)

2.2 Bebauungspläne

Die Gemeinde besitzt folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

<u>Bezeichnung</u>	<u>rechtsverbindlich seit</u>
1. „Am Happach I – 4. Änderung“ (WR)	28.05.1973
2. „Friedhof am Zottenhügel“	25.07.1977
3. „Am Breiten Sand“ (WA)	13.01.1978
4. „Am Happach II – 6. Änderung Gesamtüberarbeitung“ (WR)	20.03.1979
5. „Industriegebiet am Kirschberg - 4. Änderung“ (GE/ GI)	28.06.1982
6. „Industriegebiet am Kirschberg – Erweiterung I – 2. Änderung“ (GE)	24.07.1984
7. „Skyline II – Alter Schießplatz – 2. Änderung“ (WA)	22.10.1985
8. „Am Altenberg“ (SO)	25.05.1987
9. „Am Berglein I - 3. Änderung“ (WA)	06.10.1988
10. „Innerer Kirschberg, Musterhaussiedlung“ (WA)	20.01.1989
11. „Innerer Kirschberg I“ (WA)	23.07.1991
12. „Am Buswendeplatz“ (WA)	12.03.1992
13. „Industriegebiet am Kirschberg – Erweiterung II“ (GI)	21.01.1993
14. „Die Ebene Teil I und II“ – Gesamtüberarbeitung“ (WA)	18.10.1994
15. „Industriegebiet am Kirschberg – Erweiterung III“ (GE)	30.01.1995
16. „Innerer Kirschberg II“ (WA)	10.03.1997
17. „An der Straße nach Randersacker – 1. Änderung“	26.05.1997
18. „Wohngebiet Roßsteige – 1. Änderung“ (WA)	14.11.1997
19. „Am Berglein II – 5. Änderung“ (WA)	30.04.1999
20. „An der Sieboldstraße“ (Gemeinbedarf)	20.12.1999
21. „Altort Gerbrunn“ (WB) (siehe 7. Änderung des Flächennutzungsplanes)	
22. „Sportgelände Am Mühlweg“ – noch nicht genehmigt, Stand nach § 33 BauGB	

3. Natur und Landschaft

3.1 Landschaft

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Einheit der „Hochflächen im südlichen Maindreieck“. Landschaftscharakteristisch sind die zum Main hin entwässernden Nebentäler (sog. Klingen), insbesondere das Haslachtal, das von Norden nach Süden dominant in Erscheinung tritt.

Ökologische Raumeinheiten:

- Talsedimente der Haslach und der Seitentäler
- Steilhanglagen des Oberen Muschelkalkes
- Plateaulagen des Oberen Muschelkalkes mit Flugsandüberdeckung (Sonderkulturen Spargel, Streuobst)
- Plateaulagen des Unteren Keupers mit Lößüberdeckung (Intensivackerbau Gut Gieshügel)

Von Natur aus würden sich in Gerbrunn unterschiedliche Eichen-Hainbuchen-Wälder einstellen.

Der natürlichen Talsituation entsprechend werden die Steilhänge teilweise durch Streuobstanlagen, klein parzellierten Weinbauflächen mehr oder weniger intensiv genutzt. Die natürliche Verbuschung von Sozialbrachflächen nimmt zu. Die Hochflächen im Ostteil der Gemarkung stellen einen Ausläufer der fränkischen Gaulagen dar. Je nach Lößbeteiligung liegen mehr oder weniger tiefgründige und fruchtbare Böden vor (Parabraunerden, Braunerden, Pararendzinen). Diese Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt.

3.2 Klima

Die Gäuplatten im Maindreieck gehören zu den trockenen Gebieten Bayerns bedingt durch ihre Lage im Regenschatten des Spessarts und der Rhön. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt bei rd. 650 mm.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 9°C. Die Hauptwindrichtung ist West. Im Würzburger Talkessel sind sämtliche Winde unterhalb der Windstärke 4 westliche Winde bzw. werden zu solchen umgelenkt. Erst bei Windstärken über 4 können die Winde in ihrer ursprünglichen Richtung bis zum Tal durchgreifen. Als Frischluftschneisen sind neben dem Maintal oberhalb und unterhalb von Würzburg die verschiedenen Seitentäler und Geländeeinschnitte besonders wichtig.

3.3 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Neben den rechtskräftigen Naturdenkmälern (Art. 9 BayNatSchG)

- Grazgraben und Flürle, Flurstück-Nr. 1372, 800- 1.000 m östlich von Gerbrunn
- Talkessel der Haslach und Zottenhügel, Flurstück-Nr. 424, 1.200 – 1.500 m südöstlich von Gerbrunn

werden im Landschaftsplan Vorschläge zur Unterschutzstellung von Landschaftsteilen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz gemacht.

Naturdenkmal-Vorschlag:

- Römerbrücke im Norden
- Schluchtwald im Süden
- Hohlweg Richtung Randersacker

Landschaftsschutzgebiet – Vorschlag (Art. 10 BayNatSchG):

Entsprechend dem Landschaftsrahmenplan als Fachbeitrag zum Regionalplan ist der gesamte Hang- und Talbereich östlich des Ortskerns von Gerbrunn als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Als landschaftspflegerische Maßnahmen in diesem Landschaftsschutzgebiet werden langfristig folgende Ziele angestrebt:

- Überschwemmungsbereich der Haslach einer Grünlandnutzung zuführen,
- Teilweise natürliche Wiederbewaldung,
- Beibehaltung der hohen Nutzungsvielfalt vorrangig unter ökologischen Gesichtspunkten.

Wertvolle Landschaftsbestandteile (Art. 12 BayNatSchG) sind als Vorschläge aus der Landschaftsplanung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aus der Biotopkartierung von Bayern wurden die entsprechend gesetzlich geschützten Biotop (Art. 13d BayNatSchG) ebenfalls übernommen.

Die entsprechenden Erläuterungen zu den einzelnen Biotopen wurden im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan aufgelistet.

3.4 Wald

Im Großraum Würzburg ist die Erhaltung des Waldes ein wichtiger öffentlicher Belang. Nach Angaben des Waldfunktionsplanes für den Regierungsbezirk Unterfranken, Teilabschnitt Region Würzburg, gehört Gerbrunn zu den Gemeinden, deren Waldanteil unter 10 % liegt. Umso notwendiger ist es, die wenigen Waldflächen des Gemeindegebietes zu erhalten.

Die einzige größere Waldfläche im Gemeindegebiet befindet sich im Norden der Schießanlage der amerikanischen Streitkräfte. Bei dem sogenannten Ameisenholz handelt es sich um einen wertvollen Eichen-Hochwald mit wichtigen Funktionen für die Naherholung, für Klima und Erosionsschutz.

4. Gemeindestruktur

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Gerbrunn hat sich im Laufe weniger Jahre aus einer kleinen überwiegend landwirtschaftlichen Gemeinde abseits der Stadt Würzburg zu einer bedeutenden Wohnsiedlung entwickelt. Wegen der Nähe zur Stadt ist die zukünftige Entwicklung in enger Beziehung zur Entwicklung der Stadt zu sehen.

Die Kurve der Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass die Entwicklung in Gerbrunn, aber auch in anderen Umlandgemeinden, von 1875- 1910 nahezu unverändert bleibt, ab 1910, aber vor allem nach dem Krieg, eine immer steiler werdende Wachstumskurve aufweist. Während die Stadt Würzburg seit 1961 eine stagnierende bis abnehmende Entwicklung hat. Die Prognos AG Basel führt in ihrer „Untersuchung der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungstendenzen in der Stadt Würzburg“ für das Einsetzen des Bevölkerungsrückgangs im Stadtgebiet zum einen das Geburtendefizit und zum anderen die stark negative Wanderungsbilanz an. Diese Faktoren werden auch in Zukunft nicht kurzfristig zugunsten der Stadt abgebaut werden können, so dass in den Vorortgemeinden wie Gerbrunn mit einer weiteren Bevölkerungszuwanderung aus der Stadt gerechnet werden muss.

Gerbrunn kann zum 30.06.2009 eine Einwohnerzahl von 6.437 Einwohner verzeichnen. Die Bevölkerung von Gerbrunn ist in den Jahren von 1998 bis 2008 von 6.221 Einwohnern auf 6.423 Einwohner gewachsen, d.h. die Bevölkerung ist in den 10 Jahren von 1998 bis 2008 um 202 Einwohner (3 %) gewachsen.

4.2 Pendler

Die Entwicklung zu einer ausgeprägten Pendlergemeinde brachte eine starke Veränderung der Bevölkerungsstruktur mit sich.

Charakteristisch ist der hohe Anteil der bis 15jährigen mit 27,4 % (Mittelbereich Würzburg 24,2 %, Region 25,1 %, in Bayern 23,6 %) und der niedrige Anteil der über 65jährigen, der mit 62 % ganz erheblich unter dem Regions- (- 12,9 %) und Landesdurchschnitt (- 13,0 %) liegt.

Mit 39,8 % lag 1970 die Erwerbsquote erheblich unter dem Durchschnitt des Mittelbereiches Würzburg (42,1 %), der Region (42,4 %) und Bayerns (46,7 %).

Der Anteil der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft ist im Zeitraum von 1961- 1970 entscheidend von 169 auf 48 zurückgegangen.

Der Zuwachs der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe stieg im gleichen Zeitraum von 269 auf 569 Erwerbstätige an (= + 211 %) und lag somit weit über dem Regions- (8,0 %) und Landesdurchschnitt (10,1 %). Im tertiären Bereich liegt ebenfalls die Zunahme der Erwerbstätigen mit 330,8 % weit über dem Regions- (8,5 %) und Landesdurchschnitt (12,7 %).

Die soziologische Struktur der Bevölkerung gibt das gleiche Bild. Die Gruppe der „Selbständigen“ und „mithelfenden Familienangehörigen“ nahmen im Zeitraum 1961 – 1970 gering von 174 auf 190 zu (+ 9,1 %), während die Gruppe „Beamte und Angestellte“ im gleichen Zeitraum von 184 auf 995 (= + 540,7 %) anstieg. Die Gruppe der Arbeiter nahm um 158 Beschäftigte von 356 auf 514 zu (= + 144,4 %).

Die Bedeutung der Arbeitsplätze in der Stadt geht aus den Pendlerzahlen hervor. Den 1.310 Auspendlern (77,7 % der Erwerbspersonen) stehen 103 Einpendler (30,5 % der Beschäftigten) gegenüber.

4.3 Landwirtschaftliche Betriebe

Bei den Veränderungen der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde ist vor allem der Rückgang der Landwirtschaft auffällig. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist zwischen 1949 und heute um zwei Drittel zurückgegangen. Das wirkte sich vor allem in den Betriebsgrößen zwischen 0,1 und 10 ha aus. Durch den laufenden Verlust an landwirtschaftlicher Betriebsfläche, durch Universitätsbau und Wohngebiete ist damit zu rechnen, dass außer dem Gut Gieshügel landwirtschaftliche Betriebe in Gerbrunn nur noch vereinzelt tätig sein werden.

Im Gegensatz zur Landwirtschaft hat sich der gewerbliche Sektor in der Gemeinde positiv entwickelt. Von 338 Beschäftigten arbeiten 151 im handwerklichen Bereich.

4.4 Landwirtschaft

Nach der Statistik „Gerbrunn in Zahlen“ (Stand: 01.04.2009) hat die Gemeinde Gerbrunn 274 ha (59,8 % des Gesamtgebietes) landwirtschaftliche Nutzfläche. Diese landwirtschaftliche Nutzfläche wird neben dem Gut Gieshügel noch von fünf landwirtschaftlichen Betrieben mit Betriebssitz in Gerbrunn und einem Betriebssitz in Giebelstadt bewirtschaftet.

Alle anderen Flächen werden von Landwirten mit ihrem Betriebssitz außerhalb von Gerbrunn (Stadt Würzburg, Randersacker, u.a.) bewirtschaftet.

5. Historische und bauliche Entwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung des Dorfes stammt aus dem Jahre 1107. Zahlreiche Schenkungsurkunden aus dem 13. Jh. beweisen, dass Gerbrunn ein beachtlicher Weinort gewesen sein muss. Um das Jahr 1265 tauchen in Gerbrunn erstmals die Grafen von Castell als Besitzer auf. 1625 wurde Gerbrunn an den Würzburger Fürstbischof Philipp Adolph von Ehrenberg verkauft. Die Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus stammt aus dem 13. Jh. (Chor und Teile des Langhauses sind abgebrochen, Turm von 1219 ist erhalten).

Im 19. Jh. gehört Gerbrunn zu jenen kleinbäuerlichen Dörfern um Würzburg, die über einen ertragreichen Erwerbsobstbau verfügen und denen die nahe Lage zum Würzburger Markt zugute kommt. Die bauliche Entwicklung nach dem Krieg hat den historischen Siedlungskern umgeformt und allseitig umschlossen.

5.1 Denkmalschutz

Umso notwendiger ist es, den geringen Denkmälerbestand zu erhalten und zu schützen. Folgende Objekte sind in der Denkmalliste für Baudenkmale aufgeführt:

Altes Pfarrhaus	Schulweg 1a, Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoß, Erdgeschoß massiv, verputzt, Walmdach, profilierte Fenstergewände, im Kern 17. Jh. (Fl. Nr. 111)
Alte Pfarrkirche	kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, mit Ausstattung, z.Zt. Teilruine, Chor und Teile des Langhauses abgebrochen, Turm mit Teilen von 1219 erhalten, Langhaus um 1700 (Fl. Nr. 107)
Bildstock	mit Pietr, 1644, Allesgrundweg, am Schulhaus (Fl. Nr. 110)
Bildstock	mit Pietr, bez. 1767, bei Rathausplatz 2 (Fl. Nr. 125)
Bildstock	mit Pietr, bez. 1641, Bornbachsteig (Fl. Nr. 229)
Bildstock	1639, erneuert 1960, Bornbachweg, Ecke Gieshügelstraße (Fl. Nr. 316/3)
Bildstock	mit hl. Familie, bez. 1776, vor Hauptstraße 49 (Fl. Nr. 186/3)
Bildstock	mit Kreuzigung, 1629, vor Mühlweg 3, Ecke Hauptstraße (Fl. Nr. 748)

Brunnen	Hauptstraße 44, neben dem Haus, profilierter Pfeiler mit Steintrog, 2. Hälfte 18. Jh. (Fl. Nr. 64)
Friedhofkreuz	Friedhofsweg; Kruzifix im Leichenhaus, unterlebensgroß, Sandstein, 18./ 19. Jh.; Sockel mit Rokokoornamentik, 18. Jh. (Fl. Nr. 245)
Kreuzschlepper	bez. 1761, Randersackerer Weg (Fl. Nr. 76)
Kruzifix	um 1900, Am Happach (Fl. Nr. 551)
Madonna	Sandstein, 1632, an der alten Straße nach Randersacker Südlich des ehem. Wasserhochbehälters (Fl. Nr. ...)
Nepomuk-Figur	um 1730, Sockel mit Doppelwappen; an Grundstücksgrenze von Hauptstraße 18 (Fl. Nr. 730/2)
Römerbrücke	sog. Römerbrücke, ca. 220 m langer Chausseedamm mit zwei Brückenbögen und Futtermauern, um 1765/70; nördlich der alten Landstraße und südlich der Bahnlinie (Fl.Nrn. 1495,1479)
Sandsteinkreuz	Mitte 18. Jh. (Corpus im Friedhof); Hauptstraße 15 in der Haus-Wand (Fl. Nr. 245)
Traufseitbau	Hauptstraße 80, ehem. Klostergebäude, Giebelbau, zwei- und dreiteilige, gotisch profilierte Fenster, im Obergeschoß mit breiten Holzrahmen, 16.- 17. Jh. (Fl. Nr. 44)

5.2 Bodendenkmäler

Folgende Bodendenkmäler wurden vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, vom 07. Juni 2006 mit der derzeit gültigen Liste in den Flächennutzungsplan übernommen:

- Siedlung der jüngeren Latènezeit. 480 m ssw der Kirche von Gerbrunn. Flur „Weißbrunnenfeld“, Gerbrunn FlstNr. 679/10, Randersacker FlstNr. 5182; NW 79-50; FundstNr. 6225/0141
- Siedlung der Bronzezeit, der Hallstattzeit und der jüngeren Latènezeit. 400 m onö des Gutes Gieshügel. Gerbrunn FlstNr. 1663, 1678, 1679; NW 79-48; FundstNr. 6226/0002

Siedlung der Hallstattzeit. 100 m n des Gutes Gieshügel.

Gerbrunn FlstNr. 1680- 1683; NW 79-48; FundstNr. 6226/0003

- Siedlung vermutlich vorgeschichtlicher Zeitstellung. 2800 m onö der Kirche von Gerbrunn. Gerbrunn FlstNr. 1798; NW 79-48; FundstNr. 6226/0036

- Siedlung der Urnenfelderzeit. 2800 m onö der Kirche von Gerbrunn. Gerbrunn FlstNr. 1798; NW 79-48; FundstNr. 6226/0037

- Siedlung vermutlich der Bronzezeit. 3300 m onö der Kirche von Gerbrunn. Gerbrunn FlstNr. 1798; NW 79-48; FundstNr. 6226/0038

- Grabenwerk unbekannter Zeitstellung im Luftbild. 1500 m ö der Kirche von Gerbrunn. Flur „Alter Berg“; Gerbrunn FlstNr. 1695/1, 1695/2; NW 79-49; FundstNr. 6226/0080

Die aufgeführten Bodendenkmäler sind unberührt zu erhalten. Die Gemeinde hat vorrangig alles zu tun, um Beeinträchtigungen, Veränderungen resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.

Die vorhandenen Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet werden „als rechtliche Gegebenheit angesehen“ und sind entsprechend zu schützen (vgl. besondere Schutzbestimmungen nach § 5 Abs. 4- 5 BauGB).

6. Ziele der Flächennutzungsplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm gehört Gerbrunn zum Verdichtungsraum Würzburg. Ziel des Landesentwicklungsprogramms ist es, den Verdichtungsraum Würzburg als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region in seiner Attraktivität zu stärken. „Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten. Innerhalb des Verdichtungsraumes Würzburg soll das Oberzentrum Würzburg mit den unmittelbar angrenzenden Siedlungseinheiten Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit sein.“

Aus dem Regionalplan Region Würzburg (2), in Kraft getreten am 01.12.1985, soll die Gemeinde Gerbrunn die regionalplanerischen Funktionen „WS“, d.h. Funktionen aus dem Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit und „B“, d.h. Funktionen aus dem Bereich des Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur erfüllen.

Weiterhin ist aus dem Regionalplan zu entnehmen, dass Gerbrunn als zentraler Ort für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig ist.

Die durchschnittliche Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten liegt laut Statistik des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (www.inka.bayern.de) bei 4.356 Einwohner/ km² (Stand: 31.12.2008).

Die Kessellage Würzburgs sowie die Forderung nach Erhaltung der Maintallandschaft legen es nahe, die Siedlungstätigkeit vorrangig auf den Höhen des Maintals zu konzentrieren. Für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sprechen darüber hinaus die unmittelbare Stadtnähe und die Lage der Universität.

Die vergangene Entwicklung hat gezeigt, dass Gerbrunn als Wohnstandort im Verdichtungsraum Würzburg eine wichtige Funktion hat. Das besonders starke Wachstum Gerbrunns gegenüber anderen Gemeinden erklärt sich

- aus dem besonderen Bedarf der Stadt Würzburg an Wohnflächen im Osten der Stadt
- und aus der Tatsache, dass die Nachbargemeinde Randersacker wegen ihrer topographischen Lage nur beschränkt Bauland ausweisen kann. Randersacker hatte trotz der Nähe zur Stadt in der Vergangenheit eine stagnierende Einwohnerentwicklung.
- aus dem Wohnungsbedarf der Beschäftigten und Studenten der nahen Universität

Auch in Zukunft kann bei entsprechender Ausweisung von Bauland von einer weiteren Zuwanderung aus der Stadt und aus dem Umland ausgegangen werden.

Brach- und Konversionsflächen sind in Gerbrunn nicht vorhanden. Auch findet sich in den bestehenden Gebäuden kein Leerstand.

Die Gemeinde verspricht sich durch den neu geplanten Stadtteil „Am Galgenberg“ und die Erweiterung der Universität einen weiteren Bevölkerungszuwachs.

Wie bereits unter Punkt 4.1 Bevölkerungsentwicklung beschrieben, ist die Bevölkerung in Gerbrunn in den Jahren 1998 bis 2008 um 3 % gewachsen. Geht man davon aus, dass diese Entwicklung in den nächsten 20 Jahren beibehalten wird, kann man in Gerbrunn im Jahr 2029 von einer Einwohnerzahl von 7.312 Einwohnern ausgehen.

Ziel der Gemeinde ist es, die für den Verdichtungsraum bedeutende Wohnfunktion weiter auszubauen.

Die Ausweisung weiterer Baugebiete darf allerdings nicht zu Lasten der Wohnqualität in der Gemeinde gehen. Für die Zukunft wird eine möglichst ausgewogene Struktur und ein optimales Verhältnis zwischen Baugebieten und Versorgungseinrichtungen angestrebt.

Außerdem sind die Qualitäten des Ortsbildes und des Landschaftsbildes zu erhalten. Besonders wichtig erscheint es dabei, die wertvollen Landschaftsbestandteile zu erhalten und zu sichern und auch innerhalb der Ortschaft die nötigen Freiräume zu erhalten.

Parallel zum Flächennutzungsplan wurde von der Gemeinde die Fortschreibung des Landschaftsplanes in Auftrag gegeben, der in den wesentlichen Teilen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet ist.

6.1 Wohnbauflächen

Die rechtskräftigen Bebauungspläne weisen überwiegend Wohnbauflächen aus, die im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind.

Der Ortskern ist als bestehendes „Besonderes Wohngebiet“ im Flächennutzungsplan dargestellt (siehe 7. Änderung des FNP).

Flächenaufstellung der einzelnen Baugebiete (Stand: Mai 2009):

Baugebiet	Gesamtfäche netto (ca.)	Anzahl der Bauplätze	Unbebaute Grundstücke (Fläche in ha)
Am alten Berg (Tennishalle, Kleingärten)	~	~	~
Am Berglein I	2,090 ha	25	1 (0,04)
Am Berglein II	3,800 ha	39	5 (0,2)
Am breiten Sand	1,324 ha	16	1 (0,05)
Am Buswendeplatz	0,636 ha	11	1 (0,03)
Am Happach I	1,680 ha	22	2 (0,07)
Am Happach II	5,900 ha	71	2 (0,06)
An der Straße nach Randersacker (Tennisplätze)	~	~	~
Die Ebene	18,100 ha	218	8 (0,3)
Roßsteige	11,200 ha	109	9 (0,72)
Skyline II	5,900 ha	78	~
Zottenhügel (Friedhof)	~	~	~
An der Sieboldstraße	0,510 ha	7	1 (0,04)
Sportgelände am Mühlweg (Sportplatz)	~	~	~
Altort von Gerbrunn	5,600 ha	94	~
Musterhaussiedlung	0,960 ha	12	~
Innerer Kirschberg I	7,500 ha	61	13 (0,74)
Innerer Kirschberg II	8,010 ha	134	71 (3,4)
Allesgrundweg (ehem. Bebauungsplan Allesgrundpfad)	10,400 ha	136	~
Sandbühlweg (ehem. Bebauungsplan Sandbühl)	6,750 ha	102	1 (0,03)
insgesamt	90,360 ha	1135	114 (5,68)

Diese Aufstellung der bestehenden Baugebiete zeigt deutlich, dass von den insgesamt zur Verfügung stehenden Bauplätzen von 1.135 bereits bis auf 114 Bauplätze fast alle bebaut sind.

Umso mehr wird nun weiter verständlich, warum die Gemeinde auf neue Ausweisungen von Wohnbauflächen drängt.

Eine neue geplante Wohnbaufläche schließt im Norden südlich des Gewerbegebiets am Kirschberg an das bestehende Wohngebiet „Innerer Kirschberg III“ mit einer Fläche von 0,98 ha an.

Durch die Verlegung des Kindergartens ist im Baugebiet „Innerer Kirschberg II“ eine geplante Wohnbaufläche von 0,29 geplant.

Die Umgehungsstraße bzw. –trasse im Süden wurde mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in die Planungen aufgenommen.

Die Gemeinde Gerbrunn will sich mit dieser Ausweisung für Wohnbauflächen für die Zukunft eine Entwicklung erschließen, die zukunftsweisend für weitere Generationen mehr Raum für Wohnen lässt.

Durch die eingeschränkte Lage (Kessellage) und die geringe Gesamtfläche der Gemeinde Gerbrunn ist diese Planung von Wohnbauflächen eine Abrundung zu den bestehenden Wohnbauflächen.

Zudem soll mit der angestrebten Erweiterung der Wohnbauflächen in den Süden der Altort als Zentrum und Mittelpunkt der Gemeinde wieder zum zentralen Ort der Gemeinde werden.

Bei der künftigen Erschließung von Wohnbauflächen wird durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der Bebauungspläne im konkreten auf die Verringerung des Flächenverbrauchs hingewirkt. Diese geschieht z. B. durch die Festlegung der maximal zu überbauenden Grundstücksfläche, entsprechenden Begrünungsmaßnahmen und Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsflächen.

6.1.1 Wohnflächenbilanz – Alte Last

Dies sind diejenigen Flächen, die durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant sind, aber noch nicht überwiegend bebaut sind:

- Am Berglein I:	1	
- Am Berglein II:	5	
- Am Breiten Sand:	1	
- Am Buswendeplatz:	1	
- Am Happach I:	2	
- Am Happach II:	2	
- Die Ebene:	8	
- Roßsteige:	9	
- An der Sieboldstraße:	1	
- Innerer Kirschberg I:	13	
- Innerer Kirschberg II:	71	
- Sandbühlweg:	<u>1</u>	
	114	freie Bauplätze

6.2 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen bestehen im Ortsbereich und im Bereich des Gutes Gieshügel.

Weitere gemischte Bauflächen sind nicht geplant.

6.3 Gewerbliche Bauflächen

An gewerblichen Bauflächen findet man die mit rechtskräftigen Bebauungsplänen im Norden vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete am Kirschberg.

Eine weitere Ausweisung für gewerbliche Bauflächen ist im Westen an der Gemarkungsgrenze als Gewerbegebiete mit emissionsbezogenen Nutzungsbeschränkungen im Bebauungsplan mit einer Fläche von 0,91 ha geplant.

In diesem Gewerbegebiet im Westen ist ein Lebensmittel-Einkaufsmarkt geplant. Weitere gewerbliche Bauflächen sind nicht geplant.

6.4 Gemeinbedarfsflächen

In der Gemeinde befinden sich bereits bestehende Gemeinbedarfsflächen, die im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind.

Im Norden des Wohngebietes „Inneren Kirschberg II“ ist eine Fläche von 0,33 ha für einen Kindergarten vorgesehen.

Weitere Gemeinbedarfsflächen sind nicht geplant.

6.4.1 Schulen

In der Gemeinde liegt die Verbandsschule Gerbrunn mit ca. 500 Schülern. Sie ist in einem Schulgebäude untergebracht.

Ein Erweiterungsbedarf für Schulzwecke besteht nicht.

6.4.2 Kindergärten

Gerbrunn besitzt zwei Kindergärten mit 190 Plätzen. Ein weiterer Kindergarten ist – wie bereits unter Punkt 6.4 genannt – im Norden des Wohngebietes „Inneren Kirschberg II“ als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Der bestehende Kindergarten der Apostelkirche wird nach dem Neubau im Baugebiet „Innerer Kirschberg II“ der Schule zugeordnet.

6.4.3 Private Versorgungseinrichtungen

Für private Versorgungseinrichtungen, wie Ladengeschäfte, freie Berufe, Handwerksbetriebe u.a. wurde keine gesonderte Ausweisung vorgenommen. Diese sind in den verschiedenen Baugebietsarten allgemein zulässig.

Ein Großteil der Läden liegt heute noch im Ortskern, wenn auch eine zunehmende Verlagerung in die Neubaugebiete zu erkennen ist. Die Anzahl und Größe der Läden im Verhältnis zur Einwohnerzahl weisen auf kein hohes Versorgungsniveau hin. Dies lässt auf einen hohen Kaufkraftabfluss schließen, wie er bei Pendler-Gemeinden stark ausgeprägt ist.

6.5 Sonderbauflächen

Im Flächennutzungsplan sind verschiedene Sondergebiete ausgewiesen. Diese sind das Sondergebiet „Laden“ in der Ortsmitte Gerbrunn und das Sondergebiet „Gartenhäuser“ im Südosten südlich des Sondergebietes „Sportgebiet“ (Tennishalle).

Das im Norden ehemals bestehende Sondergebiet „Gartenhäuser“ entfällt; diese Fläche wird im Flächennutzungsplan als Grünland, Acker (Hackrain), Wiese, Streuwiese, Hutung ausgewiesen.

Weitere Sonderbauflächen sind nicht geplant.

7. Grünflächen und Landschaftsplanung

Die Erhaltung, Gestaltung und Wiederherstellung des Landschaftsraumes ist wesentliches Entwicklungsziel des Planungsgebietes.

Dieser Zielvorstellung entsprechend wurde von der Gemeinde Gerbrunn im Jahre 1979 ein Landschaftsplan in Auftrag gegeben, der Ziele, Probleme und erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des Landschaftsraumes näher untersucht hat.

Alle Festlegungen dieses Landschaftsplanes wurden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Zielvorstellungen und Planungsabsichten wurden in einem eigenen Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan dargelegt, welcher Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist.

Im Folgenden wird eine Kurzfassung der Erläuterungen zum Landschaftsplan, der parallel als Teil: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan fortgeschrieben und aktualisiert wird, aufgeführt.

Festlegungen des Landschaftsplanes sind insoweit erläutert, als sie für das Verständnis der im Flächennutzungsplan eingetragenen Signaturen von Bedeutung sind.

7.1 Ziele der Landschaftsplanung

Neben dem stark in Erscheinung tretenden Relief wird das Landschaftsbild durch die landwirtschaftlichen Sonderkulturen sowie durch den intensiven Ackerbau auf den Lößhochflächen bestimmt.

Zukünftige Eingriffe und Veränderungen in dem Landschaftsraum sind so zu koordinieren,

- dass sie zu einer ökologisch stabilen Landschaft beitragen und
- Freiraumfunktionen bewahren bzw. aufwerten (z.B. Erholungsfunktion städtischen Umlandes)

Um die Ziele der Landschaftsentwicklung zu erreichen, sind Teile der Landschaft Unter Schutz zu stellen sowie landschaftspflegerische Maßnahmen vorzunehmen.

7.2 Intensive Erholungsflächen

Nach dem Fachbeitrag Kapitel FREIZEIT UND ERHOLUNG zum Regionalplan der Region 2 gehört Gerbrunn zu dem Regionsbereich mit STADTNAHER INTENSIV-ERHOLUNG, in dem das Angebot an Freizeit und Erholung bevorzugt ausgebaut werden soll.

Sportflächen

Die vorhandenen Sportflächen im Nordwesten der Gemeinde wurden im Laufe der Zeit ausgebaut und bieten verschiedene Sportmöglichkeiten. Das im Süden gelegene Sportgelände Richtung Randersacker bietet die Sportart Tennis mit Halle und Plätzen an.

Weitere Sportflächen sind aufgrund der Bevölkerungszahl und der Nähe zur Universität nicht notwendig.

Allgemeine Grünflächen - Parkanlagen sind vorhanden bzw. geplant; entsprechende Flächen werden als bestehende bzw. neu geplante Parkanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Spielflächen

In Gerbrunn bestehen bereits mehrere Kinderspielplätze in den einzelnen Wohngebieten, im Bereich „Alte Schule“ und südlich der „Alten Schule“, die im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind. Der genaue Standort wird in den entsprechenden Bebauungsplänen genau festgelegt.

Der Spielplatz Gieshügeler Straße ist als geplanter Spielplatz dargestellt, da es sich hier um eine Änderung gegenüber der Urfassung handelt.

Dauerkleingärten

Die bereits bestehenden Kleingärten im Süden und Norden von Gerbrunn sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere Ausweisungen für Dauerkleingärten sind nicht geplant.

Friedhof

Im Zentrum von Gerbrunn befindet sich der „Alte Friedhof“, der „Neue Friedhof“ befindet sich am Zottenhügel. Weitere Friedhofsflächen sind nicht geplant.

Neben den bereits aufgeführten Naturdenkmälern (Art. 9 BayNatSchG), vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebieten (Art. 10 BayNatSchG) und den Biotopflächen (Art. 12 BayNatSchG) sind im Flächennutzungsplan ökologische Vorrangflächen gekennzeichnet.

Ökologische Vorrangflächen hoher Nutzungsvielfalt sind vielfältige landwirtschaftliche Produktionsflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, für die keine großflächige Strukturveränderungen vorgesehen sind. Ökologische Gesichtspunkte sind vorrangig zu bewerten.

Alle im Landschaftsplan gemachten Vorschläge über Schutzgebiete und Schutzobjekte sind durch die zuständige Naturschutzbehörde zu überprüfen und erhalten erst nach einem eigenen Rechtsverfahren ihre Gültigkeit (Art. 46 BayNatSchG).

7.3 Grün- und Freiflächenplanung

Innerhalb der zukünftigen Ortsentwicklung sind radiale und tangentele Grünverbindungen durch die Baugebiete mit Anschluss in die freie Landschaft vorgesehen. Eine organische Erweiterung des Baubestandes wird angestrebt. Vorhandene herausragende Bestände der Grünstruktur werden geschützt und sollen durch die Bebauungspläne rechtlich gesichert werden. Die Gemeinde hat im Übrigen die Festsetzungen des Landschaftsplanes gebilligt und ist bereit sie durchzuführen. Innerhalb bereits bebauter Gebiete sollte darauf hingearbeitet werden, dass wichtige fußläufige Verbindungen mit Großgrün (Großbäume) begleitet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet „Innerer Kirschberg“ wurden z.B. die Talmulde des Judenpfades einschließlich des Gehölzbestandes als privates bzw. öffentliches Grün dank des 1983 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbes erhalten. Der Rad- und Fußweg „Judenpfad“ verläuft durch die freie Landschaft und verbindet das Wohngebiet „Innerer Kirschberg“ mit dem Wohngebiet „Roßsteige“.

Weiterhin ist im Flächennutzungsplan „Am Mühlweg“ der geplante Festplatz dargestellt, welcher der Bevölkerung bzw. Vereinen z.B. die Möglichkeit für Veranstaltungen im Freien gewährleistet.

Immissionsschutzmaßnahmen

Bei künftigen Bauentwicklungen sind die verbindlichen Bebauungspläne mit den entsprechenden Grünordnungsplänen bezüglich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen auf Grundstücken in der Nähe stark frequentierter Verkehrswege zu beachten. Dies gilt auch für mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Ergänzend zum Flächennutzungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose der Wölfel Beratende Ingenieure, Höchberg vom 20.10.2008 erstellt, die Änderungen im Flächennutzungsplan bezüglich des den Schallimmissionsschutzes untersuchen.

7.4 Rad- und Wanderwegenetz

Das im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan dargestellte Rad- und Wanderwegesystem bindet Gerbrunn mit seinen zukünftigen Rad- und Wanderwegen an die Stadt Würzburg im Westen sowie Richtung Süden an die Nachbargemeinde Randersacker an.

8. Verkehr

Die Verkehrssituation in Gerbrunn ist in engem Zusammenhang mit dem städtischen Verkehrsnetz und den überörtlichen Straßen der B 8 im Süden und der B 13 im Norden des Gemeindegebietes zu sehen.

Die Kreisstraße WÜ 24 von Würzburg und die Kreisstraße WÜ 28 von der B 8 münden im Nordwesten „Am Galgenberg“ in die Würzburger Straße nach Gerbrunn.

Der Verkehr nach Randersacker zur B 13 führt durch die Ortsmitte Gerbrunns und führt zu einer Belastung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse.

Diese Verkehrsbelastung wurde durch die Verlagerung des Berufsverkehrs auf den öffentlichen Nahverkehr bereits entlastet, was durch den Ausbau eines leistungsfähigen Busnetzes erreicht wurde.

Immissionsschutz

Bei künftigen Bauentwicklungen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung im Rahmen schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass bzw. unter welchen Voraussetzungen die Orientierungswerte eingehalten werden.

Hier sind entsprechende Grünordnungspläne bezüglich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen auf Grundstücken in der Nähe stark frequentierter Verkehrswege zu beachten.

Ergänzend zum Flächennutzungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose der Wölfel Beratende Ingenieure, Höchberg vom 20.10.2008 erstellt, die Änderungen im Flächennutzungsplan bezüglich des den Schallimmissionsschutzes untersuchen.

9. Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Gemeinde Gerbrunn wird vollständig aus den Anlagen der Stadtwerke Würzburg mit Trink- und Betriebswasser versorgt. Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Fernwasserleitung des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM). Löschwasser wird in Zisternen bereitgehalten.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Gerbrunn ist Mitglied des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Großraum Würzburg. Die Abwasserreinigung erfolgt in der zentralen Kläranlage der Stadt Würzburg, wobei die Abwässer über den Verbandssammler Gerbrunn-Randersacker-Würzburg der Kläranlage Würzburg zugeführt werden. Der Gesamtkanalisationsplan wurde dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegt.

Gewässer

Das Planungsgebiet wird vom sogenannten Rottendorfer Flutgraben (Haslachtal) durchzogen, für den vom Wasserwirtschaftsamt Würzburg Überschwemmungsflächen angegeben wurden. Sie sind im Flächennutzungsplan eingetragen. Diese Bereiche sind zur Sicherstellung des Hochwasserabflusses von jeder Bebauung freizuhalten.

Müll

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Würzburg angeschlossen. Die zentrale Mülldeponie bzw. das Müllheizkraftwerk befinden sich außerhalb des Planungsgebietes.

Fernmeldeeinrichtungen

Im Planungsgebiet befindet sich keine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom mehr, da diese lt. Auskunft der Telekom im Jahre 2004/2005 abgeschaltet wurde. Diese Richtfunktrasse wurde aus dem Flächennutzungsplan entnommen.

Energieversorgung

Gerbrunn wird von den Stadtwerken Würzburg mit Strom versorgt. Die bestehenden 20-kV-Leitungen als Freileitung oder Kabel sowie die Transformatorstationen sind im Flächennutzungsplan eingetragen. Entlang der 20-kV-Freileitungen ist eine Schutzzone erforderlich. Diese beträgt im Bereich von Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen 15,50 m ansonsten 8,60 m beidseitig der Leitungsachse.

Ebenfalls im Osten wird das Planungsgebiet von der bahneigenen 110-kV-Leitung Markt Bibart – Würzburg berührt. Der Schutzstreifen für die Leitung beträgt beidseitig 30 m.

Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke folgenden Nutzungsbeschränkungen:

1. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dgl. dürfen keine größere Höhe als 3,5 m über Erdboden erreichen.
2. Beregnungsanlagen dürfen eine Gipfelhöhe des Wasserstrahls bis zu 3,5 m erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Bundesbahndirektion.
3. Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen innerhalb eines Schutzstreifens von 2 x 9,35 m, gemessen von der Leitungsachse, überhaupt nicht, innerhalb des übrigen Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Bundesbahndirektion errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe.

Ferngas

Die Stadtwerke Würzburg AG unterhält im Planungsgebiet ein Gasversorgungsnetz aus Gashoch- und Niederdruckleitungen sowie Reglerstationen.

10. Eingriffsregelung

Nach § 18- 21 BNatSchG ist die Eingriffsregelung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei der Prüfung der Zulässigkeit eines Eingriffs zusammenfassend zu betrachten:

„Der Verursacher ist verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder auf sonstige Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).“ (§ 19 Abs. 2 BNatSchG)

10.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzflächen

Bei der Bewertung findet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bzw. auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung im Regelverfahren Anwendung. Dieses Regelverfahren erfolgt nach dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“.

Dabei geht man mit Hilfe der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren in vier Arbeitsschritten vor:

1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
2. Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

10.1.1 Geplante Wohngebietsfläche

Im Norden ist im Gebiet „Innerer Kirschberg III“ eine weitere Wohnbebauung mit einer Fläche von 0,98 ha geplant.

Im Gebiet „Innerer Kirschberg II“ ist eine weitere Fläche für Wohnbebauung mit einer Größe von 0,29 ha geplant.

Diese geplanten Flächen für Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 1,27 ha liegen überwiegend auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünland.

Anhand der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren kann die geplante Wohngebietsfläche von 0,98 ha im Norden und 0,29 ha im Gebiet „Innerer Kirschberg II“, d.h. insgesamt eine Fläche von 1,27 ha mit einem Faktor von 0,2 bewertet werden.

Die geplante Wohngebietsfläche kann in die Kategorie I für Gebiete geringer Bedeutung mit einem niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad eingestuft werden.

Das bedeutet für die geplante Wohngebietsfläche von 1,27 ha bedarf es einer Ausgleichsfläche von 0,25 ha.

10.1.2 Geplante Gewerbegebietsfläche im Westen

Die im Westen an der Gemarkungsgrenze geplante Gewerbegebietsfläche für einen Lebensmittel-Einkaufsmarkt hat eine Fläche von 0,91 ha.

Diese liegt überwiegend auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Auf dieser geplanten Gewerbegebietsfläche befindet sich ein Biotop mit der Biotop-Nr. B6225-147 mit einer Größe von 0,19 ha.

Diese 0,19 ha müssen anhand der Matrix mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 ausgeglichen werden, da hier ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf ein Gebiet mittlerer Bedeutung (extensiv genutzte Streuobstbestände) trifft.

Deshalb ist eine Ausgleichsfläche von 0,15 ha notwendig.

Die restliche Fläche von 0,72 ha kann mit einem Faktor von 0,3 bewertet werden, da es sich bei dem geplanten Gewerbegebiet um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad handelt.

Für eine Fläche von 0,72 ha wird eine Ausgleichsfläche von 0,22 ha benötigt.

Die gesamte Gewerbegebietsfläche im Westen bedarf einer Ausgleichsfläche von 0,37 ha.

10.1.3 Geplante Gemeinbedarfsfläche

Im Norden des Wohngebietes „Inneren Kirschberg II“ ist eine Fläche von 0,33 ha für einen Kindergarten vorgesehen.

Diese geplante Fläche befindet sich auf Dauergrünland und kann somit mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 ausgeglichen werden.

Daraus ergibt sich für 0,33 ha Gemeinbedarfsfläche ein Ausgleich von 0,07 ha.

Insgesamt ist für die geplante Gemeinbedarfsfläche von 0,33 ha eine Ausgleichsfläche von 0,07 ha notwendig.

Zusammenfassung des Ausgleichsflächenbedarfs:

10.1.1 gepl. Wohngebietsfläche von 1,27 ha:	0,25 ha
10.1.2 gepl. Gewerbegebietsfläche von 0,91 ha:	0,37 ha
10.1.3 gepl. Gemeinbedarfsfläche von 0,33 ha:	<u>0,07 ha</u>
	0,69 ha

10.2 Ausgleichs- und Ersatzflächen im Planungsgebiet

Für die Auswahl von Ausgleichs- und Ersatzflächen wurden Flächen herangezogen, die in Verbindung mit bereits bestehenden Strukturen stehen, um diese zu einem größeren Verbund (Biotopverbund) zusammenschließen.

Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichensymbol der Planzeichenverordnung versehen worden.

Es wurden hierbei Flächen herangezogen, die sich noch weiter aufwerten lassen; entlang des geplanten Wohngebietes zur Gemarkungsgrenze hin ist ein Pufferstreifen bzw. eine Pufferzone geplant, die als öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von 0,99 ha ebenfalls eine Ausgleichs- und Ersatzfläche darstellt.

Nördlich des Friedhofes „Am Zottenhügel“ ist im Überschwemmungsgebiet der Haslach eine Fläche von 1,68 ha für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant.

Hier ist von der Ortsgruppe des Bundes Naturschutz die Renaturierung der Haslach mit einem Altarm als Stillgewässer auf den Grundstücken „Am Frosch“, Flur-Nrn. 436 und 1238 geplant. Diese Planung ist eine Bereicherung des Naherholungsgebietes „Haslachtal“ und ein wertvolles Feuchtbiotop.

Weitere Ausgleichs- und Ersatzflächen im Nordosten mit einer Fläche von 4,37 ha entlang der Gemarkungsgrenze und einer Fläche von 2,87 ha entlang der Haslach sind als räumliche Flächen einschließlich vorhandener Strukturen vorgesehen. Im Gebiet entlang der Haslach können extensive Flächen als Rückzugsraum für Amphibien und verschiedene Vogelarten mit Hochstaudenfluren angelegt werden.

Die im Nordosten gelegenen Flächen sind extensiv genutzte Grünlandflächen, die durch entsprechende Baumpflanzungen entlang des Radweges nach Rottendorf oder Anlegung einer Streuobstwiese aufgewertet werden können.

Damit würde diese Fläche zu einem wertvollen Rückzugsgebiet für Fauna und Flora.

Weiterhin wird das ehemalige NATO-Gelände als Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, wobei diese Fläche früher als Schießübungsplatz genutzt wurde und es keine Bodenuntersuchungen gibt, wird diese 8,18 ha mit Ruderalcharakter zu den anderen Flächen hinzugerechnet.

Diese gesamten Flächen von Ersatz- und Ausgleichsflächen in der Gemarkung Gerbrunn von insgesamt 17,12 ha bieten für die geplanten Wohngebiets- und Gewerbegebietsflächen, sowie für die geplante n Gemeinbedarfsflächen von insgesamt 0,69 ha genügend Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Die genaue Beurteilung über die tatsächlich notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf entsprechenden Flächen ist erst in der Ebene des Bebauungsplanes bzw. Grünordnungsplanes mit rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan verbindlich möglich.

Weiterhin können konkrete Maßnahmen für diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Ebene der Bebauungsplanung näher bestimmt werden.

11. Flächenressourcen-Management

Erläuterung	Entwicklung	Flächenressourcen-Management	
Bestand	FNP-Änderung	best. Baugebiete:	90,36 ha Wohnbaufläche
		Anzahl vorh. Bauplätze:	1135
		unbebaute Grundstücke (Alte Last):	114 = 5,68 ha
		best. Wohnbauflächen: (ohne gültigen Bebauungsplan)	13,36 ha ----- 19,04 ha
Bedarf	FNP-Änderung	3 % Bevölkerungszuwachs Prognose für 2029: 7.312 Einwohner gem. Wohnbaulandbedarfsberechnung: 20,8 ha (siehe folgende Seiten)	
Planung	FNP-Änderung	geplante Wohngebietsfläche:	1,27 ha
		geplante Gewerbegebietsfläche:	0,91 ha
		geplante Gemeinbedarfsfläche:	0,33 ha
Abwägung WA-Flächen	FNP-Änderung	Bedarf abzgl.	Bestand und Planung:
		20,8 ha -	(19,04 ha + 1,27 ha) = 20,31 ha
Bedarf	Naturschutz- rechtlicher Ausgleich	geplante Wohngebietsfläche:	0,25 ha
		geplante Gewerbegebietsfläche:	0,37 ha
		geplante Gemeinbedarfsfläche:	<u>0,07 ha</u>
			0,69 ha
Planung	Naturschutz- rechtlicher Ausgleich	Ersatz- und Ausgleichsflächen: (siehe Punkt 10.2 Erläuterungsbericht)	15,07 ha

Flächenmanagement Gemeinde Gerbrunn

Wohnbaulandbedarfsberechnung

Für die Kommune Gerbrunn

Grundlegenden Daten aus Inka@Online:**Bevölkerung:**Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2009: **6.437**Bevölkerungsprognose für den
Landkreis:(in % und für 20 Jahre): **-0,4**Mittlere jährliche Bevölkerungsveränderung
der letzten 5 Jahre (in %):im Landkreis: **0,1** in der Kommune: **0,8****Wohnungen:**Wohnungen je 1000 Einwohner: **511**Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): **1,957**Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche: **32****Weitere Prognosegrundlagen:**Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,3**Prognosezeitraum (Jahre): **20****Prognoseergebnis für das Jahr 2029:**Ab-/Zunahme der Einwohner: **875**Bedarf an Wohnungen: **447**und: **210****Bedarf an Wohnungen gesamt: 657****Wohnbaulandbedarf: 20,8 ha**

aus der Bevölkerungsentwicklung

aus der Auflockerung

Flächenmanagement Gemeinde Gerbrunn

Liste zur Wohnbaulandbedarfsberechnung

Kommune:	Jahr der Prognose:	Einwohnerentwicklung		Bedarf an Wohnungen		Gesamt-Wohnbaulandbedarf (in ha)
		Stand 2009	Ab-/Zunahme	aus Einwohnerentwicklung	aus Auflockerung	
Gerbrunn	2029	6.437	875	447	210	20,80
Wohnbaulandbedarf gesamt:						20,80

12. Auflistung der Änderungen des Flächennutzungsplanes

1. Ausweisung eines geplanten Gewerbegebietes im Westen
2. Verschiebung des geplanten Kindergartens im Baugebiet Innerer Kirschberg II
Anmerkung: Die Abgrenzung des Baugebietes Innerer Kirschberg II stimmt mit den vorausgehenden Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht überein, da diese Abgrenzung an die bestehenden Bebauungspläne angepasst wurde.
3. Grünfläche zwischen den Baugebieten Innerer Kirschberg II und III
4. Geplante Wohnfläche anstelle einer Grünfläche im Inneren Kirschberg III
5. Geplante Wohnfläche im Süden wird zurückgenommen
6. Darstellung der Gemeinbedarfsfläche an der Mehrzweckhalle als Fläche für Sport- und Spielanlagen
7. „NATO“-Gelände wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Wegfall des Sondergebietes „Gartenhäuser“ im Norden
9. Geplanter Spielplatz neben den Sondergebieten „Sport“ und „Am Altenberg“
10. Geplante Aufforstungsfläche südlich des „NATO“-Geländes
11. Geplanter Festplatz Am Mühlweg
12. Geplante Parkanlage zwischen den Baugebieten Am Happach I und II
13. Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Punkt 10.2)

13. Bürgerbeteiligung

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB gehört:

1. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
2. Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg
3. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg
5. Bezirksfinanzdirektion Würzburg
6. Bischöfliches Ordinariat Würzburg
7. BUND Naturschutz in Bayern e.V., Würzburg
8. BUND Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Gerbrunn
9. Bundesnetzagentur, Saarbrücken
10. Bundesvermögensamt Würzburg
11. Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH, Würzburg
12. Direktion Postdienst, Nürnberg
13. Ev.-Luth. Pfarramt Gerbrunn
14. Ev.-Luth. Gesamtkirchenverwaltung Würzburg
15. Gemeinde Rottendorf
16. Gemeinde Theilheim
17. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
18. Industrie- und Handelskammer, Würzburg
19. Kabel Deutschland GmbH, Windischeschenbach
20. Kath. Pfarramt Gerbrunn
21. Kreisjugendring, Würzburg
22. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
23. Landratsamt Würzburg
24. Markt Randersacker
25. Oberfinanzdirektion, Nürnberg
26. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
27. Regierung von Unterfranken, Würzburg
28. Regionaler Planungsverband, Karlstadt
29. Staatliches Gesundheitsamt Würzburg
30. Staatliches Schulamt Würzburg

31. Stadtwerke Würzburg AG
32. Stadt Würzburg
33. Straßenbauamt Würzburg
34. Universität Würzburg
35. Vermessungsamt Würzburg
36. Wasserwirtschaftsamt Würzburg
37. Wehrbereichsverwaltung VI, München
38. Würzburger Kompostierungs GmbH
39. Würzburger Straßenbahn GmbH
40. Würzburger Versorgungs- und Verkehrs GmbH
41. Zweckverband Abfallwirtschaft, Würzburg
42. Zweckverband Abwasserbeseitigung, Großraum Würzburg
43. Zweckverband Abwasserbeseitigung, Randersackerer Gruppe,
Randersacker