



Gemeinde Gerolfingen

Landkreis Ansbach

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10
„Markt“ im Ortsteil Aufkirchen



Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Vorentwurf / Stand 07.10.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN
TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

Die Gemeinde Gerolfingen beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerecht weitere gemischte Bauflächen auszuweisen.

Gegenwärtig stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll hier ein neues dörfliches Wohngebiet entstehen. Der Bebauungsplan setzt neben den erforderlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ein dörfliches Wohngebiet fest, welches nicht den Darstellungen des wirksamen FNP entspricht.

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen, ist somit die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich notwendig.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Markt“ durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 381, 382, 996, 997 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 995/1 und 998 der Gemarkung Aufkirchen.

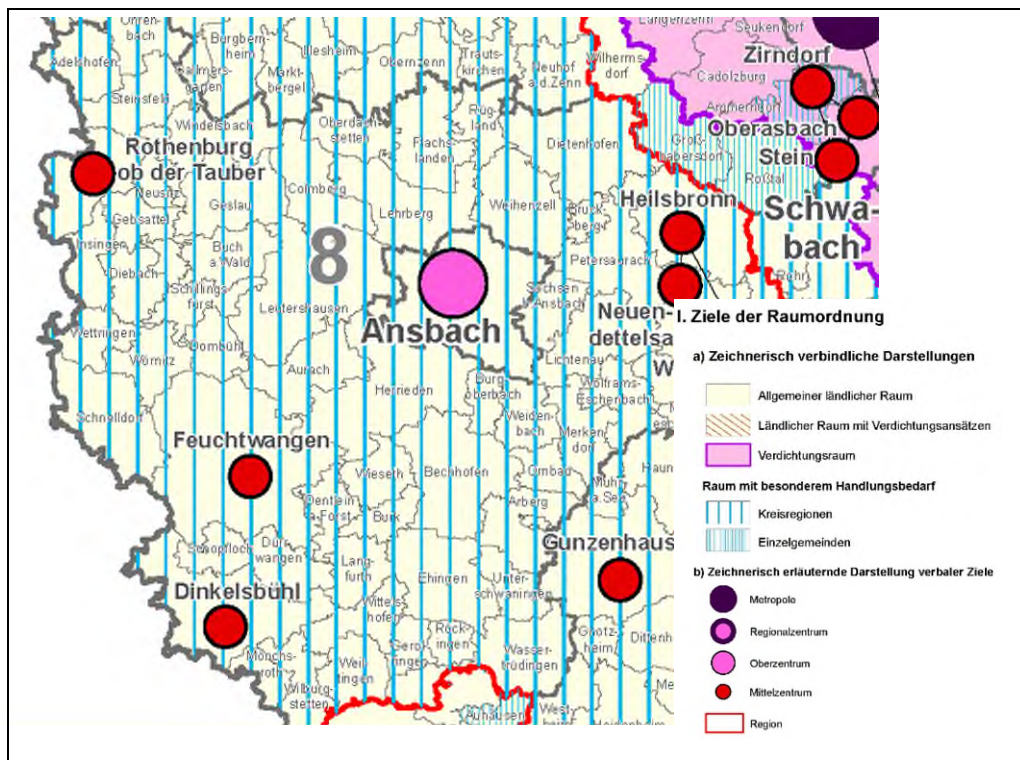
Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 1,48 ha.

2. Vorgaben übergeordnete Planungen

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Gerolfingen der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Gerolfingen schafft mit der Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzung für eine dörfliche Wohnbebauung, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Da Innenentwicklungspotentiale nicht zu Verfügung stehen (vgl. Punkt 4) können hier zusätzliche Bauflächen in verträglichem Maße geschaffen werden.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

2.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken liegt die Gerolfingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion.

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung für eine dörfliche Wohnbebauung.

3. Lage des Plangebiets und Angaben zum Bestand

Das Gemeindegebiet Gerolfingen liegt an der Wörnitz südlich des Hesselbergs. Der Ortsteil Aufkirchen liegt ca. 800 m südlich von Gerolfingen. Die beiden Ortsteile sind durch die „Wörnitz“, Gewässer I. Ordnung getrennt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand von Aufkirchen. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die bestehende gemischte Bebauung an.

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Südosten verläuft die Gemeindeverbindungsstraße Gerolfingen – Aufkirchen – Irsingen und im Südwesten grenzt die Ortsstraße nach Aufkirchen.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

4. Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis wird gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand Dezember 2023) erbracht.

4.1. Strukturdaten

Die Gemeinde Gerolfingen hat lt. Angaben des Statistischen Bundesamtes, Statistik Kommunal, in den letzten 10 Jahren eine gleichbleibende, leicht rückläufige Einwohnerentwicklung. Nach Angaben des Einwohnermeldeamtes, Stand Sept. 2025, hat die Gemeinde Gerolfingen 958 Einwohner.

Die zuletzt wieder ansteigende Bevölkerungsentwicklung begründet sich durch die ansteigende natürliche Bevölkerungsbewegung. Dies findet sich auch in der Altersstruktur der Gemeinde wieder.

Bei den Wanderungen ist erkennbar, dass es in den letzten Jahren zwar weniger Zuzüge gibt, die Gemeinde aber auch keine Fortgezogenen Bürger hat.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung.

4.2. Altersstruktur der Bevölkerung

Die aktuelle Altersstruktur zeigt, dass zwar die über 50 – jährigen ansteigen.

Ebenfalls entwickelt sich aber auch die Anzahl der 30-40 – jährigen positiv, die aktuell ihre Bauwilligkeit bekunden und wichtig sind, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

Die Ansiedlung junger Familien macht sich auch dadurch bemerkbar, dass die Anzahl der unter 6-jährigen seit dem Jahr 2011 deutlich gestiegen ist. Der Anstieg der Geburtenrate deutet auf eine vitale Gemeinde mit jungen Familien hin.

Eine Entwicklung der 15-18 – jährigen hält sich konstant, was sich ebenfalls auf die Bautätigkeit in den nächsten 5 – 15 Jahren auswirkt.

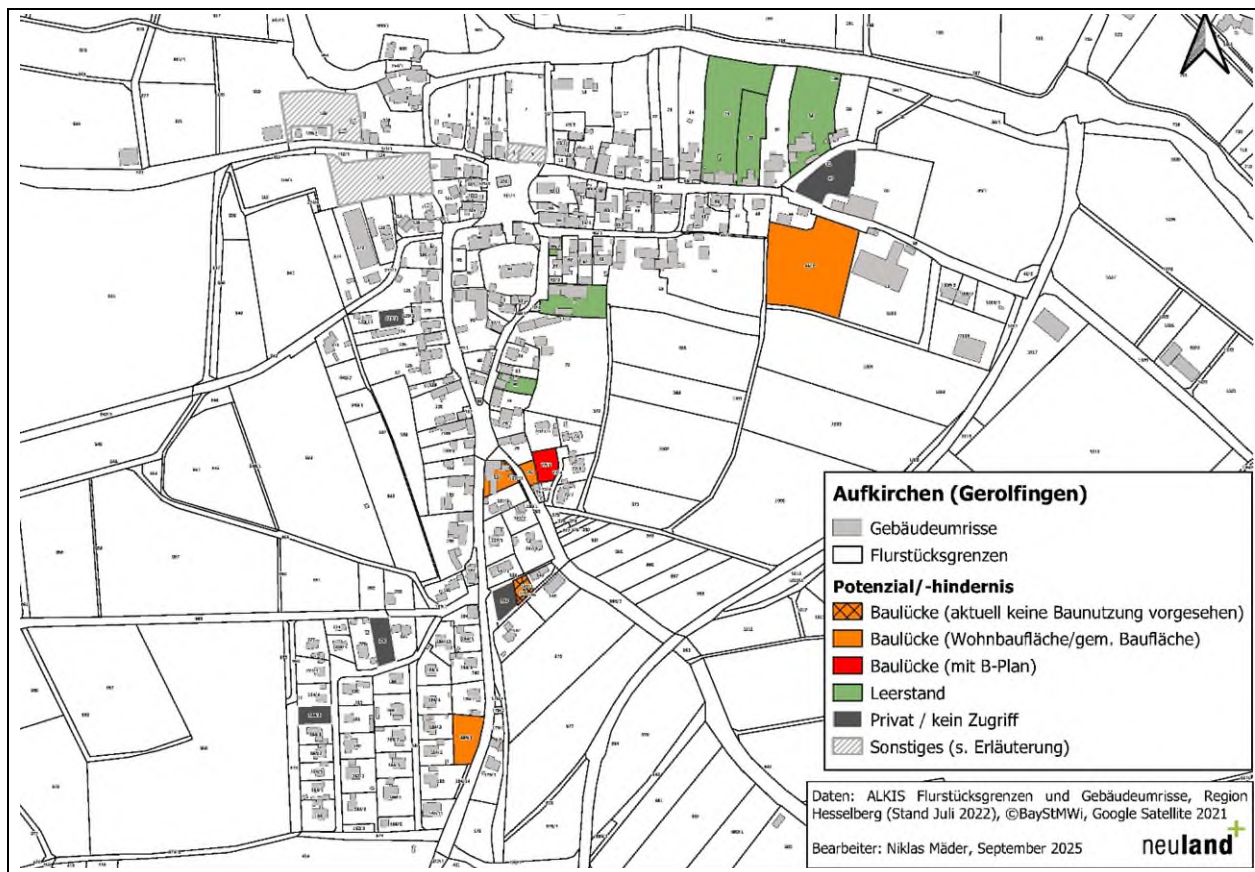
Um diese Entwicklung auch weiterhin zu unterstützen und zu fördern, sowie Wegzüge zu vermeiden, ist die Bereitstellung von Wohnraum, um die örtliche Nachfrage entsprechend zu decken, zwingend erforderlich.

4.3. Bestehende Flächenpotentiale

Um die Leerstände, Baulücken und sonstige Innenentwicklungspotentiale zu erfassen und diesen entgegenwirken zu können, wurden die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Gerolfingen kartiert.

Die nachfolgende Abbildung stellt lediglich den Ortsteil Aufkirchen dar.

Abb. 4



Kartierung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Gerolfingen für den Ortsteil Aufkirchen, Stand Juli 2022

Im Ortsteil Aufkirchen sind einzelne Leerstände vorhanden, die in Privatbesitz sind. Hier besteht keine Verkaufsbereitschaft zu einem angemessenen Preis. Vor ca. 10 Jahren konnte ein Leerstand von der Gemeinde erworben werden. Hier wurde der Bebauungsplan „Zum Sattler“ aufgestellt, die gemeindlichen Grundstücke konnten alle verkauft werden und sind bebaut.

Die im Baugebiet „Loh“ dargestellte Baulücke wurde bereits bebaut.

Die als private Baulücken dargestellten Flächen befinden sich im Privateigentum und stehen nicht zur Verfügung. Überwiegend werden diese als Gartengrundstück der jeweiligen Eigentümer genutzt und dienen der privaten Bevorratung.

Die im Nordosten als Baulücke dargestellte Fläche ist mit einer Halle bebaut und wird von dem ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

In Gerolfingen bestehen einzelne Baulücken in privater Hand, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat. Diese werden auch von den derzeitigen Eigentümern als Garten oder landwirtschaftlich genutzt. Im letzten Jahr wurden die Bebauungspläne für die Wohngebiete „Amtswiesen“ geändert, um hier eine sinnvolle Nachverdichtung und die derzeit modernen Baustile zu ermöglichen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Trüdinger Weg“, dessen Teilerschließung im Jahr 2018 erfolgte, sind zwischenzeitlich 4 Grundstücke bebaut, es sind aber auch noch einzelne gemeindliche Baugrundstücke vorhanden. Für zwei davon liegen Reservierungen vor.

Neben den klassischen Baulücken besteht eine weitere potentielle Innenentwicklungsfläche, südlich der Kinderschule. Die Gemeinde strebt grundsätzlich eine bauliche Entwicklung dieser Fläche an, scheitert jedoch aktuell aus eigentumsrechtlichen Gründen.

Im Ortsteil Irsingen bestehen 2 Baulücken, die in privater Hand sind und der Entwicklung des Ortsteils dienen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in der Gemeinde Gerolfingen derzeit, abgesehen von einigen wenigen Baulücken, keine umfangreicheren und vor allem keine gemeindlichen Bauflächen für eine weitere bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

4.4. Bedarfsbegründung

Die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum sowie die Bereitstellung modernen Wohnraums für Familien, Junge Erwachsene und Senioren ist erforderlich um die Entwicklung des ländlichen Raums zu fördern und Abwanderungen entgegenzuwirken. Das dörfliche Wohngebiet soll dem örtliche Bedarf dienen.

Strukturwandel und demografische Trends rechtfertigen gezielte Innen- und Außenentwicklung.

Das geplante Gebiet ergänzt die bereits bestehende Siedlungsstruktur sinnvoll (gute verkehrliche Anbindung) statt einzelne Flächen zu zersplittern. Die vorhandene Infrastruktur (Straßen, und Versorgung) lässt sich im Bereich des geplanten Gebietes sinnvoll erweitern.

Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich um eine organische Entwicklung, um Wohnraum für den örtlichen Bedarf zu schaffen.

5. Alternativenprüfung

Die Gemeinde Gerolfingen ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer Folgenutzung zuzuführen. Derzeit stehen jedoch keine verfügbaren Alternativen in ausreichender Form im Innenbereich zur Verfügung.

Es gibt aktuell im Gemeindegebiet Gerolfingen keine wesentlich andere Lösung zur Entwicklung von Bauflächen.

Es handelt sich um eine sinnvolle Entwicklung des Ortsteils und schließt nordwestlich an die bestehende Bebauung an.

6. Erläuterung zur Änderung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung wird von „Landwirtschaftlicher Nutzfläche“ in eine „gemischte Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgewandelt.

Verkehrsanbindung

Die straßenmäßige Erschließung des dörflichen Wohngebiets erfolgt über die bestehende Ortstraße. Zur Inneren Erschließung des Gebiets ist eine Ringstraße geplant.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung für die geplante Nutzung geprüft und berücksichtigt.

Immissionsschutz

Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes sind keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Die detaillierte Betrachtung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren. Der Ausgleich wird als Kombination mit der erforderlichen Randeingrünung erbracht. Mit den

festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsflächen sind bei vorliegender Planung nicht erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Markt“ in Aufkirchen. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt werden. Der Umweltbericht wird derzeit noch erstellt und wird dem Entwurf als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Aufgestellt:

Herrieden, 07.10.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)