



**Gemeinde Geslau**  
Landkreis Ansbach

## **8. Änderung des Flächennutzungsplanes** im Parallelverfahren zum Bebauungsplan

"Am Kreuthbach"  
mit integriertem Landschaftsplan



## **Begründung**

ENTWURF / Stand: 05.05.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	3
3. Bedarfsbegründung .....	3
4. Alternativenprüfung .....	6
5. Übergeordnete Planungen .....	7
6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....	9
7. Umweltbericht .....	9

## **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Anlass des Änderungsverfahrens ist der Bedarf an Wohnfläche auf verfügbaren Grundstücken.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des Bebauungsplanes „Am Kreuthbach“ abzugleichen. Die Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Es sind keine gemeindlichen Grundstücke mehr vorhanden. Die gemeindlichen Grundstücke in den Baugebieten wurden alle mit Bauzwang verkauft und sind auch teilweise schon bebaut.

Mit der vorliegenden Planung soll südöstlich des Ortszentrums die Erschließung von ca. 25 Wohnbaugrundstücken für Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden.

Mit der Planung können teilweise Innenentwicklungspotentiale genutzt werden und es kann eine sinnvolle Erweiterung der Wohnbauflächen mit Nähe zum Ortskern geschaffen werden, da weitere Innenentwicklungspotenziale derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung in Geslau.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Geslau. Der Ortskern befindet sich ca. 500 m nördlich.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Süden durch einen bestehenden Wirtschaftsweg und die Talau des „Kreuthbach“
- im Osten durch einen bestehenden Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Norden durch bestehende Wohn- bzw. gemischter Bebauung.
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und gemischter Bebauung

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,35 ha und umfasst eine die Flurstücke mit der Fl.-Nr. 93/1, 200 (teilw.) 201 (teilw.) der Gemarkung Geslau.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **3. Bedarfsbegründung**

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Geslau stieg in den letzten 10 Jahren konstant an. Der Bevölkerungsstand im gesamten Gemeindegebiet lag Ende 2022 bei 1.372 Einwohnern.

Bis zum Jahr 2033 wird laut bayerischem Landesamt für Statistik eine leicht abnehmende Bevölkerung auf ca. 1.260 Einwohner prognostiziert.

Zur Entwicklung der Gemeinde Geslau liegen folgende Strukturdaten vor:

In Geslau besteht seit 2015 eine ansteigende Geburtenrate, was zu einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung beiträgt.

Die unter 6-Jährigen haben sich im Vergleich zu 2011 sehr positiv entwickelt. Die steigende Geburtenrate lässt auf viele Junge Familien schließen, was zur Stabilisierung der Altersstruktur beiträgt, den demographischen Wandel positiv beeinflusst und die Entwicklung von Geslau nachhaltig stärkt. Ebenso ist die Entwicklung der 15 – 18-Jährigen und der 25 – 40-Jährigen positiv.

Die Altersgruppe der 25 – 40-Jährigen ist für den Bedarf relevant, da diese einen wesentlichen Beitrag für das natürliche Bevölkerungswachstum leisten. Weiterhin ist der Anteil der Kinder bis 18 relevant, da diese ein Potential für Haushalts- bzw. Familiengründung darstellen.

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist vor allem durch ein positives Wanderungssaldo begründet.

Der demografische Wandel und der nicht ausgeglichene Wohnungsmarkt in Folge veränderter Lebensstile (z.B. mehr Singlehaushalte, weniger Mehrgenerationenhaushalte) bringt den Bedarf an Mehrfamilienhäusern mit sich. Auch dieser kann mit vorliegender Planung gedeckt werden.

Die in der Bevölkerungsprognose vorhergesagte negative Bevölkerungsentwicklung kann aufgrund der Rahmenbedingungen der Gemeinde Geslau nicht bestätigt werden. Aufgrund der beschriebenen Entwicklung besteht nach wie vor die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Es wird auch weiterhin von einer wachsenden bzw. mindestens gleichbleibenden Bevölkerung ausgegangen.

Der Bebauungsplan richtet sich größtenteils nach dem Eigenbedarf der örtlichen Bürger.

In den vergangenen 5 Jahren wies die Gemeinde Geslau ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von ca. 1% auf. Aufgrund der oben beschriebenen Entwicklung ist davon auszugehen, dass diese positive Bevölkerungsentwicklung nicht nur temporär ist, sondern weiterhin steigt.

Die erwartete positive Entwicklung kann wie folgt begründet werden:

- Der Hauptort Geslau hat trotz ruhiger Lage, aufgrund der direkt nördlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2250, über die sowohl die Bundesstraße B 13 und die Anschlussstelle „Rothenburg ob der Tauber“ an der Bundesautobahn A7 in ca. 10 km erreichbar ist, eine gute verkehrliche Anbindung.

- In Geslau ist für den täglichen Bedarf noch ein Nahkauf, sowie eine Bankfiliale vorhanden, ebenso eine Grundschule und Kindergarten. Der Kindergarten wird aktuell neu gebaut, um des aktuellen und künftigen Bedarfs abdecken zu können.

Aufgrund der beschriebenen Lagegunst kann davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung günstig verläuft. Aufgrund der demographischen Entwicklung muss davon ausgegangen werden, dass die Zuwächse nicht auf gleichbleibendem Niveau bleiben.

Das bayerische Landesamt für Statistik sagt für den Landkreis Ansbach eine stabile bis positive Entwicklung voraus.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen.

Geht man von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,15% – 0,2 % aus, so ergibt sich, ausgehend von der aktuellen Einwohnerzahl von 1.372 für den Zeitraum bis 2034 ein **Bevölkerungszuwachs von ca. 20 - 27 Einwohnern.**

Weiterhin ist bei dem Wohnbauflächenbedarf auch die durchschnittliche Haushaltsgröße sowie die Raumansprüche der Wohnbevölkerung (Auflockerungsbedarf) zu ermitteln und zu berücksichtigen. Die nachfolgenden Angaben sind Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik:

Einwohnerzahl:	1372 EW (12/2022)	
Wohnungen:	597	
Belegungsziffer:	1372 EW / 597 Wohnungen =	2,3 Personen/Wohngebäude
Wohnfläche:	76.504 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche pro Person:	76.504 m <sup>2</sup> /1372 EW =	55 m <sup>2</sup> /EW

Die durchschnittliche Belegungsziffer (Haushaltsgröße) in der Gemeinde Geslau liegt deutlich über dem bayerischen Durchschnitt (2,03). Es ist zu vermuten, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Geslau entsprechend dem Landestrend verkleinern wird.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und der Lage im ländlichen Raum kann davon ausgegangen werden, dass sich die Belegungsziffer dem allgemeinen Trend zwar folgt und sich weiter verringern wird, jedoch vermutlich nicht unter 2,1 P/W sinken wird.

Der Auflockerungsbedarf, der sich aus der Verkleinerung der Haushalte ergibt, errechnet sich wie folgt:

Fehlbedarf: 0,2 P/W  
 Fehlbedarf x Wohnungsbestand = 0,2 x 597 = 119 EW

Durch die Berechnung ergibt sich für den **Auflockerungsbedarf ein Wert von 119 Personen**, für die Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss.

Bei einer durchschnittlich zu erwartenden Einwohnerdichte von ca. 50-60 Einwohnern pro ha, ist für den zu erwartenden Bedarf eine Wohnbaufläche von ca. 2,4 - 2,9 ha notwendig.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung kann der erforderliche Bedarf gedeckt werden. Der Bedarf darüber hinaus, kann mit den zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden.

#### **4. Alternativenprüfung**

Die Wohnbauentwicklung beschränkt sich, bis auf die bedarfsgerechte organische Entwicklung eines jeden Ortsteils, auf den Hauptort Geslau. In den Ortsteilen ist weitgehend die dörfliche Struktur mit Neubauten für den örtlichen Bedarf erhalten. Die Neubaugebiete werden lediglich im Hauptort mit der entsprechenden Infrastruktur realisiert.

In Geslau stehen neben den in der vorliegenden Planung enthaltenen Innenentwicklungsmöglichkeiten, derzeit keine weiteren Innenentwicklungspotentiale für Wohnbebauung zur Verfügung. Im Bereich der gemischten Bebauung im Ort gibt es keine Leerstände oder Baulücken, die aktuell für eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind keine weiteren ungenutzten Wohnbauflächen dargestellt.

Um Alternativen zu prüfen, wurden die Leerstände und die Baulücken in Geslau erfasst:

##### Leerstände

In Geslau gibt es aktuell 3 Leerstände im Ortskern. Einer davon konnte bereits verkauft werden. Die anderen beiden stehen derzeit noch nicht zum Verkauf, dieser wird aber durch Anfragen der Gemeinde weiterverfolgt.

##### Baulücken

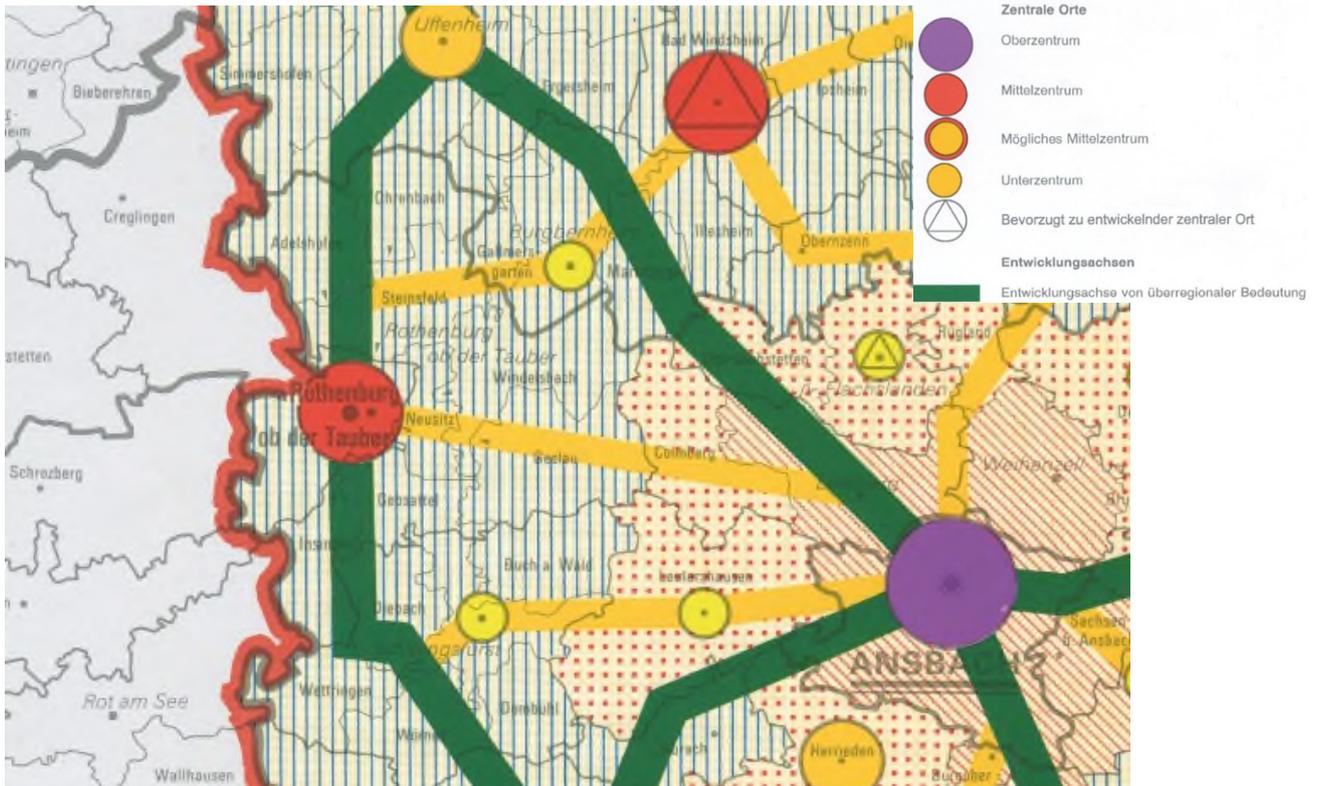
Die Bauplätze in den östlich gelegenen Wohngebieten sind alle mit Bauzwang verkauft und teilweise bereits bebaut. Eine Baulücke ist Eigentum des Schützenvereins und steht aufgrund des Eigenbedarfes nicht zu Verfügung. Weitere vier Baulücken befinden sich im Bereich der gemischten Bebauung des Ortskerns. Diese werden als Garten oder landwirtschaftlich genutzt. Bei den Eigentümern besteht ebenfalls aktuell keine Verkaufsbereitschaft.

Um auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung zu haben und den Bedarf, hauptsächlich örtlicher Interessenten zu decken ist es erforderlich neue Bauplätze auszuweisen.

Um den bestehenden Bedarf an Bauplätzen zu decken, stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs derzeit, auch aufgrund der Flächenverfügbarkeit, die einzige Möglichkeit dar. Bei der Fläche handelt es sich um eine ortskernnahe Fläche mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden mit der Planung ehemalige Gewerbebauten überplant und können so der Wohnnutzung zugeführt werden.

## 5. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Geslau hat keine Zentrumsfunktion. Das Mittelzentrum Rothenburg o.d.T. befindet sich ca. 10 km westlich. Geslau liegt entlang einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Rothenburg o.d.T. und das Oberzentrum Ansbach verbinden.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

### LEP 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.

#### **LEP 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (Abs. 2)**

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

#### **LEP 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung (Abs. 1)**

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

#### **LEP 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 [neu eingefügt] nicht zur Verfügung stehen.

### **RP 8 3.1 Siedlungswesen**

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

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

### **RP 8 7.1 Natur und Landschaft**

7.1.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

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

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine Überplanung leerstehender Gebäude und um eine Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Anbindung an eine

geeignete Siedlungseinheit ist gegeben. Das Plangebiet liegt ortskernnah und kann den Bedarf der örtlichen Bauinteressenten decken.

## **6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Der Planbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kreuthbach“ ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geplant.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden muss. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Änderung betrifft die bedarfsgerechte Erweiterung von Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes.

Ungenutzte Wohnbauflächen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

## **7. Umweltbericht**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kreuthbach“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt werden.

Für den aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung wurde eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht wurde vom Büro Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach erstellt. Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil als Anlage angefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 06.03.2023 / 03.06.2024 / 05.05.2025

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)