



# Markt Weitingen

Lkr. Ansbach

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes  
„Wörnitzhofen“



## Begründung

ENTWURF / Stand: 03.06.2024

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

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

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Anlass des Änderungsverfahrens ist die konkrete Nachfrage nach Bauplätzen von Bürgern aus Wörnitzhofen.

Im Ortsteil Wörnitzhofen sind keine gemeindlichen Bauplätze vorhanden.

Die Gemeinde ist bestrebt, neben der positiven Entwicklung im Hauptort auch die Ortsteile als Wohnort für die ansässige Bevölkerung zu stärken und der Nachfrage an Wohnbauland der ortsansässigen Bevölkerung gerecht zu werden.

Mit der vorliegenden Planung soll das bestehende Dorfgebiet erweitert werden und der bestehende Bebauungsplan dem Bestand entsprechend geändert werden.

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete, städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Wörnitzhofen.

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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung gliedert sich in 2 Teilbereiche.

Der Teilbereich 1 umfasst die Fläche des Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplanes „Wörnitzhofen“ und liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wörnitzhofen, direkt angrenzend an die bestehende Bebauung.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,96 ha. und umfasst das Flurstück 486 (teilw) der Gemarkung Wörnitzhofen.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

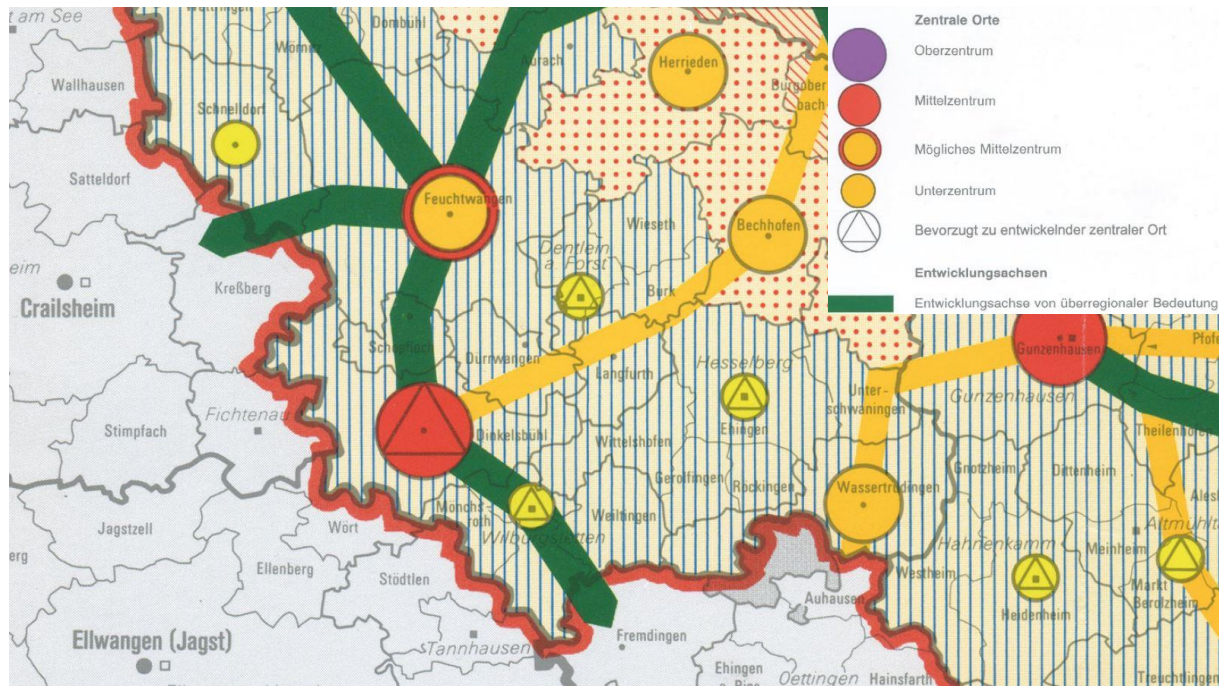
Der Teilbereich 2 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand, hat eine Größe von ca. 0,5 ha und umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nrn. 369 der Gemarkung Wörnitzhofen.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### Landes- und Regionalplanung

Der Markt Weiltingen hat keine Zentrumsfunktion. Das Kleinzentrum Wilburgstetten und das Mittelzentrum Dinkelsbühl befinden sich in näherer Umgebung.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

#### **LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern**

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung 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 Arbeits- und Lebensumfeldes

insbesondere für

Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

#### **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

### **LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

### **LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung**

(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.

### **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 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.

### **RP 8 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich**

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 organische Erweiterung in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

Die vorhandenen Potentiale sind zu einem großen Teil erschöpft und Potentiale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

#### **4. Alternativenprüfung**

Das geplante Erweiterungsgebiet grenzt südlich direkt an die bestehende Bebauung.

Ungenutzte Flächen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im Innenbereich sind nicht vorhanden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten ungenutzten Wohnbauflächen (W8) werden im vorliegenden Änderungsverfahren zurückgenommen. Weitere ungenutzte Bauflächen sind nicht vorhanden.

Eine Entwicklung Richtung Süden ist aufgrund der Wörnitztaue nicht möglich,

Aus beschriebenen Gründen gibt es im Ortsteil Wörnitzhofen aktuell keine verträglichere Alternative zur Entwicklung von Wohnbebauung.

#### **5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

##### Teilfläche 1:

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Wörnitzhofen“ ist im Wesentlichen ein dörfliches Wohngebiet geplant. Neben diesem werden auch Ausgleichsflächen im Gebiet festgesetzt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, sodass dieser im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden muss. Die Änderung betrifft die Darstellung von gemischten Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO sowie die Grünfläche im Osten.

##### Teilfläche 2:

Weiterhin soll die Wohnbaufläche (W8) zurückgenommen werden, da diese zur Entwicklung eines Wohngebietes aufgrund der Erschließung ungeeignet ist. Dieser Bereich wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

## **6. Umweltbericht**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wörnitzhofen“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht wurde von Landschaftsarchitektin, Frau Sing mit Stand vom April 2024 erstellt und ist der Begründung als gesonderter Teil als Anlage (Anlage 1) beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 06.02.2023 / 03.06.2024

**Ingenieurbüro Heller GmbH**