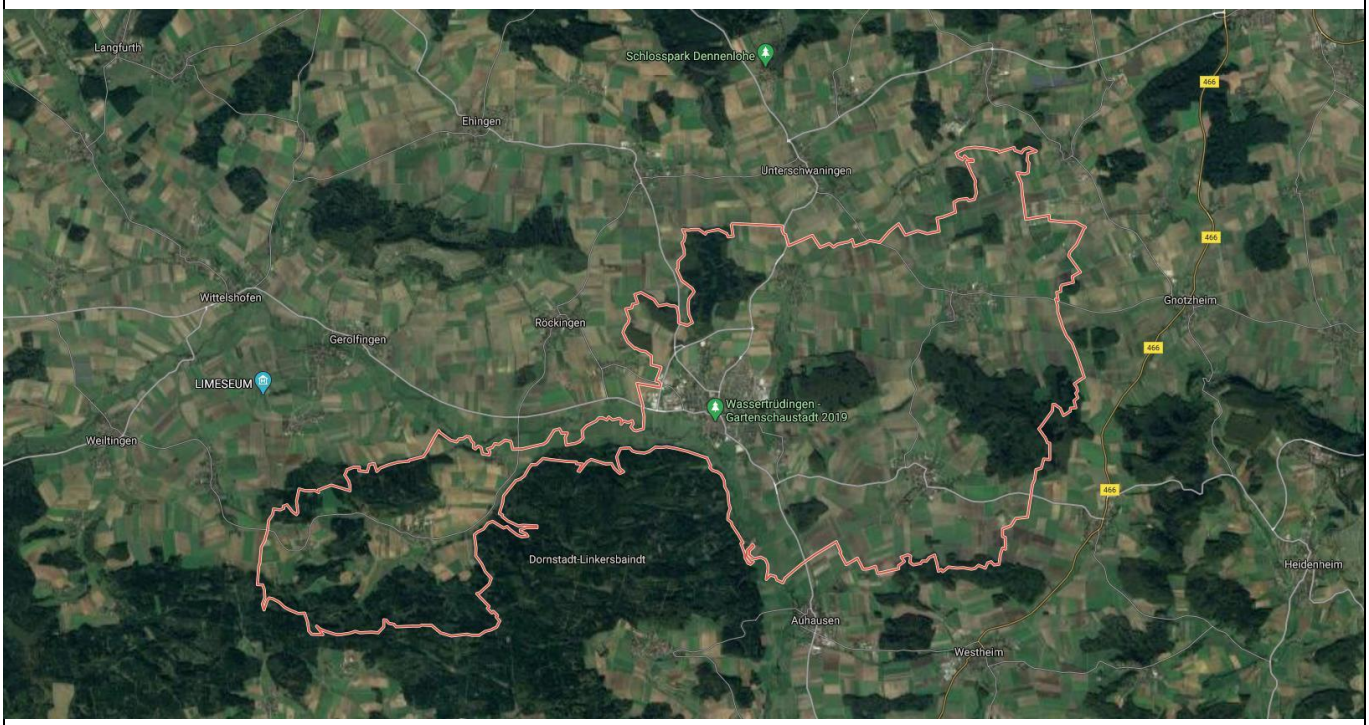
**Stadt Wassertrüdingen**
**Lkr. Ansbach**

# 7. Änderung
# des Flächennutzungsplanes




# Begründung

**VORENTWURF / Stand: 06.11.2020**

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

# Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN ..... 4

**1.1. Anlass des Änderungsverfahrens** ..... 4

**1.2. Planungsgebiet** ..... 4

**1.3. Planungsgrundlagen** ..... 4

1.3.1. Übernahme von rechtswirksamen Änderungen bereits abgeschlossener Bauleitplanverfahren ..... 4

1.3.2. Anpassungen der Planzeichnung von rechtskräftigen Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB ..... 6

1.3.3. Informative Darstellung von im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanänderung ..... 7

1.3.4. Nachrichtliche Übernahmen: ..... 8

2. VORGABEN UND ZIELE ..... 8

**2.1. Landesplanung** ..... 8

**2.2. Regionalplanung** ..... 10

**2.3. Kommunale Planungsziele** ..... 12

3. STRUKTURDATEN ..... 13

4. FLÄHENBILANZ ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG ..... 15

5. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM RAHMEN DER 7. ÄNDERUNG ..... 15

**5.1. Bestandsanpassungen** ..... 16

**5.2. Neuausweisungen und Rücknahmen** ..... 17

5.2.1. Wassertrüdingen ..... 17

5.2.2. Ortsteil Geilsheim ..... 19

5.2.3. Ortsteil Obermögersheim ..... 20

6. FLÄHENBILANZ IM ZUGE DER ÄNDERUNG ..... 21

**6.1. Wohnbauflächen** ..... 21

**6.2. Gewerbliche Bauflächen** ..... 21

7. WASSERWIRTSCHAFT / HOCHWASSERSCHUTZ ..... 21

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 22

9. UMWELTBERICHT ..... 22

# Begründung

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1. Anlass des Änderungsverfahrens

Der Stadtrat der Stadt Wassertrüdingen hat in seiner Sitzung am 28.10.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Anlass für die Änderung war die Wohnbauentwicklung des Ortsteils Obermögersheim und die Erweiterung der Gewerbeflächen in Wassertrüdingen.

Die Änderung umfasst zudem die nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger Bebauungspläne sowie Bestandsanpassungen, die sich im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahre bzw. von Nutzungsänderungen ergeben haben.

Im Zuge der Änderung wird die gesamte Planzeichnung an die aktuelle digitale Flurkarte angepasst.

### 1.2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet. Wassertrüdingen liegt an der südlichen Grenze des Landkreises Ansbach in der Region Westmittelfranken. Am 31. Dez 2019 zählte die Stadt 6053 Einwohner. Zu der Stadt Wassertrüdingen gehören folgende Ortsteile: Altentrüdingen, Fürnheim, Geilsheim, Obermögersheim, Reichenbach und Schobdach. Es ist von den Nachbargemeinden Gunzenhausen, Gnotzheim, Westheim, Auhausen, Fremdingen, Weiltingen, Gerolfingen, Röckingen, Ehingen und Unterschwaningen umgeben.

### 1.3. Planungsgrundlagen

Die Stadt Wassertrüdingen hat seit dem Jahr 2002 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Mit der 1. Änderung im Jahre 2011 wurde das gesamte Stadtgebiet betrachtet. Im Laufe der Zeit wurden weitere punktuelle Flächennutzungsplanänderungen erforderliche, die im Rahmen der 7. Änderung mit übernommen werden.

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Bayern mit Stand von 2019.

Folgende Planungsgrundlagen werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet:

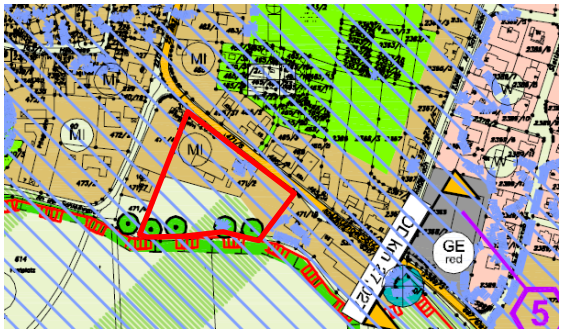
#### 1.3.1. Übernahme von rechtswirksamen Änderungen bereits abgeschlossener Bauleitplanverfahren

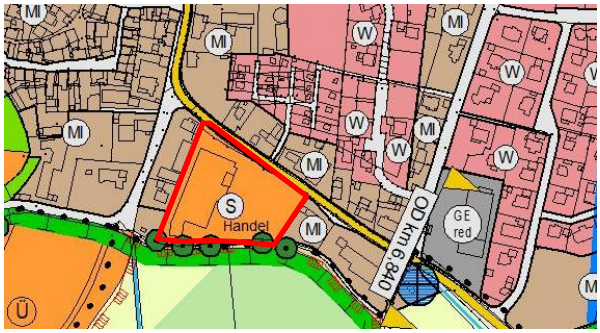
In den letzten Jahren wurden punktuelle Änderungsverfahren im Zuge von Bebauungsplanaufstellungen durchgeführt.

Diese haben bereits vor der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt. Die Planzeichnung wurde entsprechend redaktionell angepasst. Die betroffenen Belange wurden bereits im Verfahren des Teilflächennutzungsplanänderungen abgewogen. Es handelt sich daher um die nachträgliche Übernahme bereits rechtswirksamer Darstellungen.

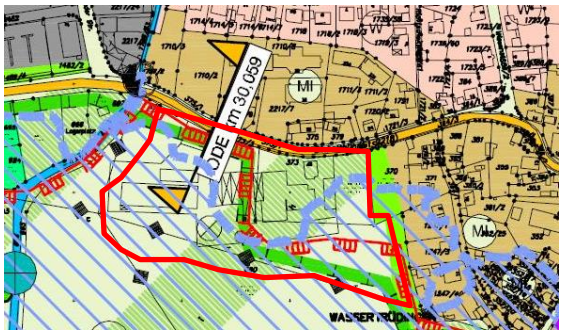
Zur Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Anpassungen erfolgt an dieser Stelle eine Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Darstellung im Flächennutzungsplan.

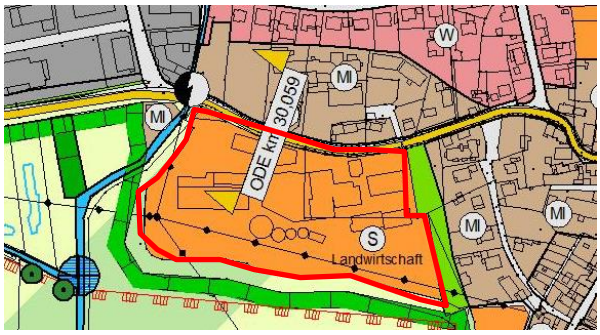
Bebauungsplan Nr. 47 „Lebensmittel- und Getränkemarkt“ – 2. Änderung (rechtskräftig seit: 2014)



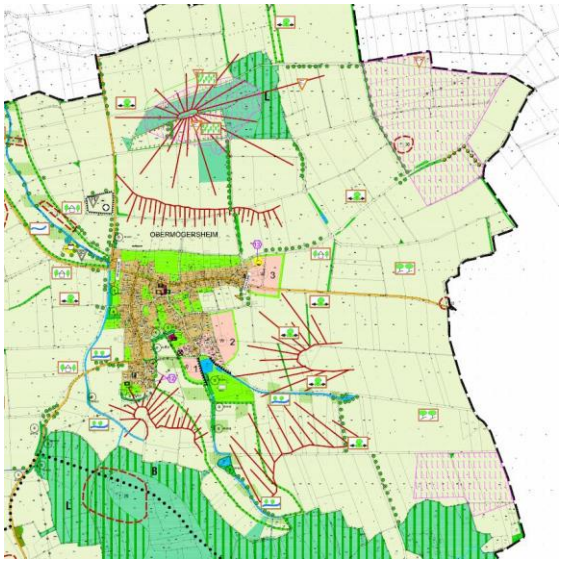



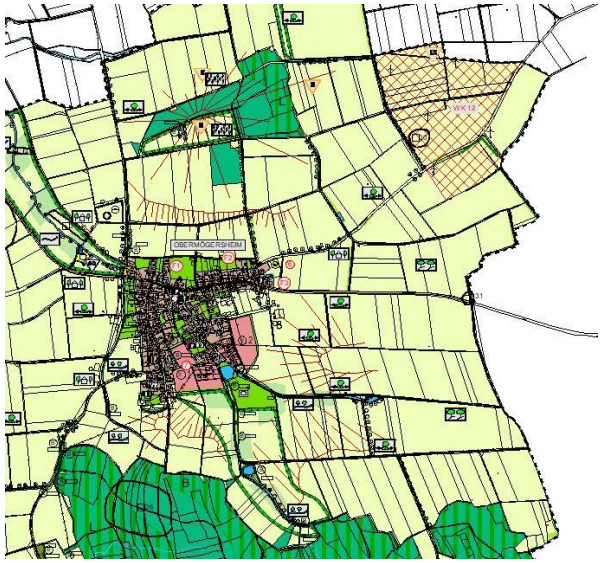

Bebauungsplan Nr. 48 Sondergebiet „Landwirtschaft“ – 3. Änderung (rechtskräftig seit 2014)



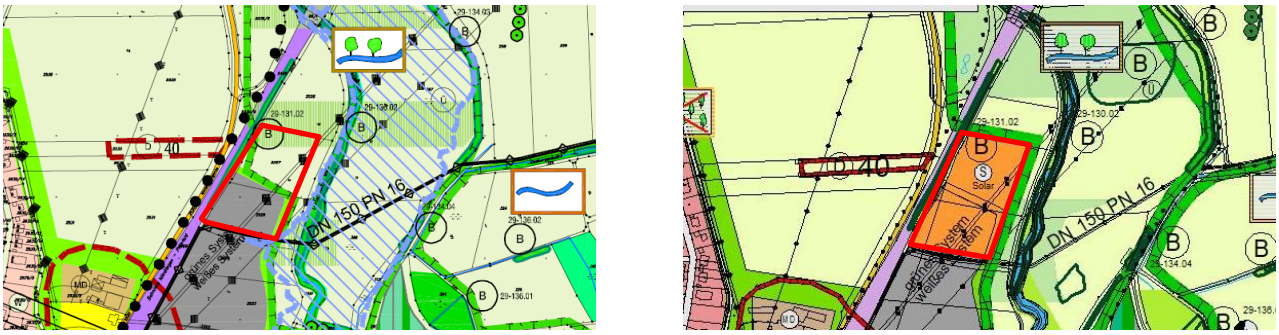

Rücknahme von Konzentrationsflächen für regenerative Energien – 4. Änderung





Bebauungsplan Sondergebiet „Parkanlage“ – 5. Änderung (rechtskräftig seit 2017)

Bebauungsplan Nr. 51 Sondergebiet „Solar“ – 6. Änderung (rechtskräftig seit 2018)




1.3.2. <u>Anpassungen der Planzeichnung von rechtskräftigen Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB</u>

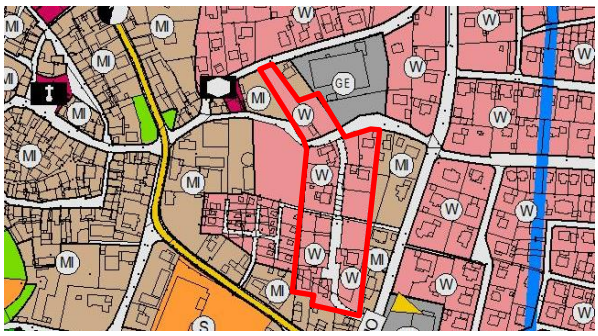
In den letzten Jahren wurden Bebauungspläne zur Innenentwicklung aufgestellt.

Diese Bebauungspläne haben bereits Rechtskraft erlangt. Die Planzeichnung wird entsprechend berichtigt und als Grundlage für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans betrachtet.

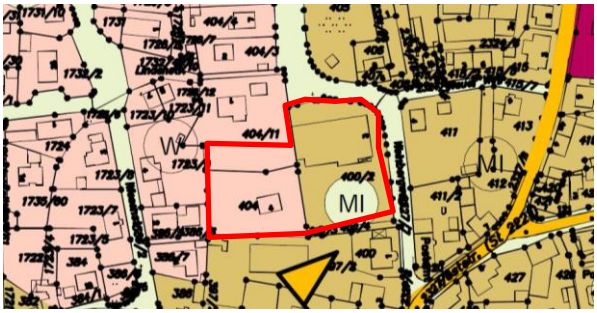
Zur Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Berichtigungen erfolgt an dieser Stelle eine Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Darstellung im Flächennutzungsplan.

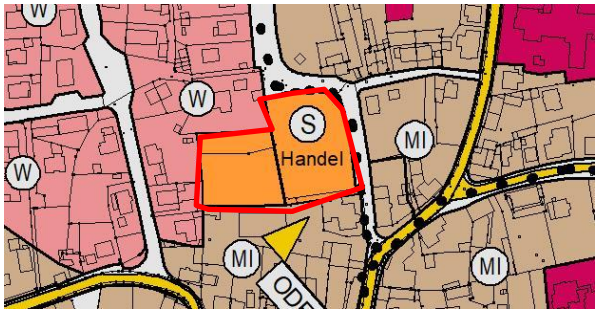
Änderung Bebauungsplan Nr. 19 a (rechtskräftig seit 2018)

Bebauungsplan Nr. 42 „Altstadtwohnpark“ (rechtskräftig seit 2015)




Änderung Bebauungsplan Nr. 22 (rechtskräftig seit 2018)



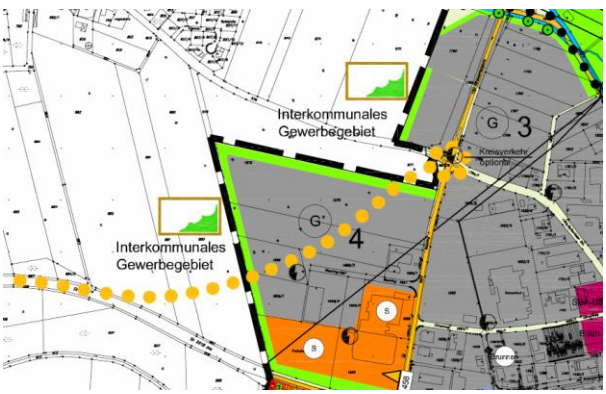




### 1.3.3. Informative Darstellung von im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanänderung

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich eine Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Opfenrieder Feld“ in Aufstellung. Diese erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung durchläuft ein eigenständiges Verfahren inklusive Begründung und Umweltbericht. Aus diesem Grund wird sie in Kapitel 3 “Darstellung der Änderung im Flächennutzungsplan“ nicht erläutert. Für weiterführende Informationen wird auf das Bauleitplanverfahren verwiesen.

Der Vollständigkeit halber wird diese Änderung in der Planzeichnung informativ dargestellt.

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Rücknahme von ca. 4,4 ha.



1.3.4. Nachrichtliche Übernahmen:

Folgende Inhalte wurden gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB nachrichtlich übernommen bzw. aktualisiert:

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (aktuelle Daten von WWA fehlen noch)
- Kartierte Biotopflächen
- Landschaftsschutzgebiete
- Darstellung der bestehenden Windenergieanlagen im Vorbehaltsgebiet WK 12

## 2. VORGABEN UND ZIELE

### 2.1. Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Stadt Wassertrüdingen liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region Westmittelfranken und wird als „Allgemein ländlicher Raum“ eingestuft. Die Stadt ist als Unterzentrum festgelegt. Unterzentren sollen zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs dienen.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms sind relevant:

1.2.1 Räumliche Auswirkungen

(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.

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

[…]

- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie

[…]

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

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.

3.1 Flächensparen

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

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

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.

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.

[…]

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6.2.1 Ausbau und Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.2 Windkraft

(Z) In den Regionalplänen sind im Rahmen von regionsweiten Steuerungskonzepten Vorranggebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen festzulegen.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und weiterentwickelt werden.

7.2.5 Hochwasserschutz

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalten- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt

werden.

## 2.2. Regionalplanung

Die Stadt Wassertrüdingen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Unterzentrum festgelegt und befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll sowie entlang einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die zum Mittelzentrum Gunzenhausen führt.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Westmittelfranken (RP8) sind relevant:

Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken
1.1 Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.
Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

1.2 Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

2. Raumstruktur

2.1.1.2 Unterzentren
(Z) Als Unterzentren zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs werden folgende Gemeinden festgelegt:
[…]
- Wassertrüdingen
[…]

2.1.2 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

(Z) Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen.

(G) Es ist anzustreben, die Beseitigung bestehender Versorgungsdefizite der Zentralen Orte sukzessive voranzutreiben.

(G) Dem Erhalt der in Zentralen Orten vorgehaltenen Einrichtungen ist möglichst der Vorzug gegenüber Auslastungsbestrebungen einzuräumen.

(Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren.

5. Wirtschaft

5.1.1.1 Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung

Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.

Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden.

5.3.1 Einzelhandel

5.3.1.4 In den übrigen Gemeinden der Region, insbesondere in den Unter- und Kleinzentren, soll auf den weiteren Ausbau der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs aus einem hinreichend breiten und tiefen Sortiment hingewirkt werden.

5.4.1.2 (Z) Durch standortgerechte land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie abgestimmte Pflegemaßnahmen soll die charakteristische Kulturlandschaft in den einzelnen Teilräumen der Region erhalten, gepflegt und gestaltet werden.

6. Energieversorgung

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(G) In der Region ist anzustreben, erneuerbare Energien, wie insbesondere Windkraft, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung sowie Biomasse, im Rahmen der jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten der Regionsteile verstärkt zu erschließen und zu nutzen, sofern den Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

6.2.2.1 (Z) Windparks innerhalb der Region sind in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu konzentrieren. In den Gebieten der Region außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Bau und die Nutzung raumbedeutsamer Windkraftanlagen sind der Bau und die Nutzung von Windparks ausgeschlossen.

6.2.3.1 (G) Es ist darauf hinzuwirken, die direkte und indirekte Sonnenenergienutzung in der Region verstärkt zu nutzen.

7. Freiraumstruktur

7.2.2.2 Wasserversorgung

[…]

(Z) Als Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung (Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung), in denen ein weiteres Trinkwasserpotenzial innerhalb der Region besteht, werden gesichert:

[…]

- TR 24 (Stadt Wassertrüdingen)

[…]

In den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung soll der öffentlichen Wasserversorgung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

7.2.3.2 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Überschwemmungsgebiete von konkurrierenden Nutzungen, insbesondere von Bebauung, freizuhalten.

7.2.3.3 (Z) Folgende Gebiete außerhalb wasserrechtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete, die für den vorbeugenden Hochwasserschutz benötigt werden, werden als Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (Vorranggebiete Hochwasser) ausgewiesen:

[…]

- HS 19 Wörnitz

[…]

In den Vorranggebieten Hochwasser sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion vorbeugender Hochwasserschutz (Hochwasserabfluss und -rückhalt) nicht vereinbar sind.

## 2.3. Kommunale Planungsziele

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen sind Flächenreserven für Wohnen vorhanden.

Zielsetzung der Stadt Wassertrüdingen ist es die Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu nutzen. In den letzten Jahren konnten auch sowohl in Wassertrüdingen Innenentwicklungspotentiale genutzt werden (vgl. bspw. Altstadtwohnpark oder Wohnbauflächen am Friedhof) als auch im Ortsteil Obermögersheim, wo bspw. alte Hofstellen umgenutzt wurden. Das Ziel „Innen vor Außen“ soll auch nach wie vor weiterverfolgt werden. Ergänzend zur Innenentwicklung sollen bedarfsgerecht auch die bestehenden Flächenreserven in Anspruch genommen werden.

Weiterhin ist geplant, die Wohnbauflächen im Ortsteil Obermögersheim bedarfsgerecht neu zu ordnen. Darüber hinaus ist keine Wesentliche Anpassung der Wohnbauflächen geplant und erforderlich.

Die gewerblichen Flächenreserven sind weitestgehend ausgeschöpft. Die Stadt verfolgt das Ziel, neben der bestehenden Gewerbefläche im Westen von Wassertrüdingen, die durch die Gemeindegrenze eingeschränkt ist, eine Entwicklung von Gewerbeflächen im Norden.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, diese Flächenreserven für Gewerbe, bedarfsgerecht in den nächsten 20 Jahren zu entwicklen.

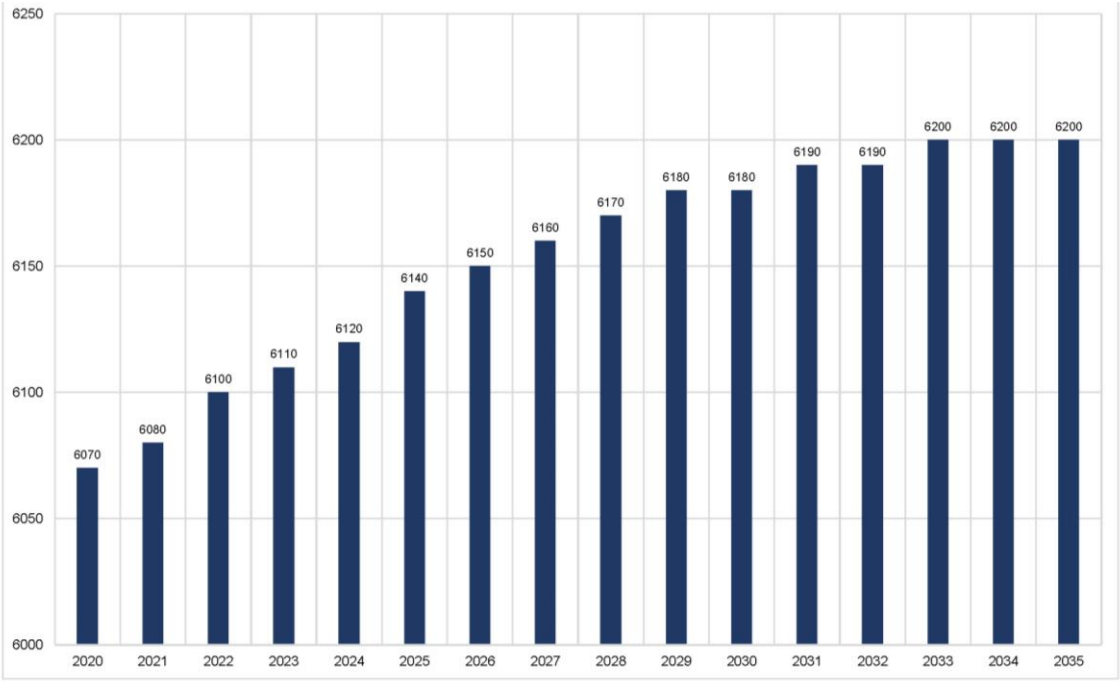
Zur Stützung des Arbeitsplatzstandortes der Fa. Schwarzkopf ist im Osten eine Erweiterung der Gewerbeflächen geplant.

Ziel ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Eine Ausdehnung der Siedlungsflächen Richtung Süden ist wegen der wertvollen Landschaftsräume des Wörnitztals auszuschließen.

## 3. STRUKTURDATEN

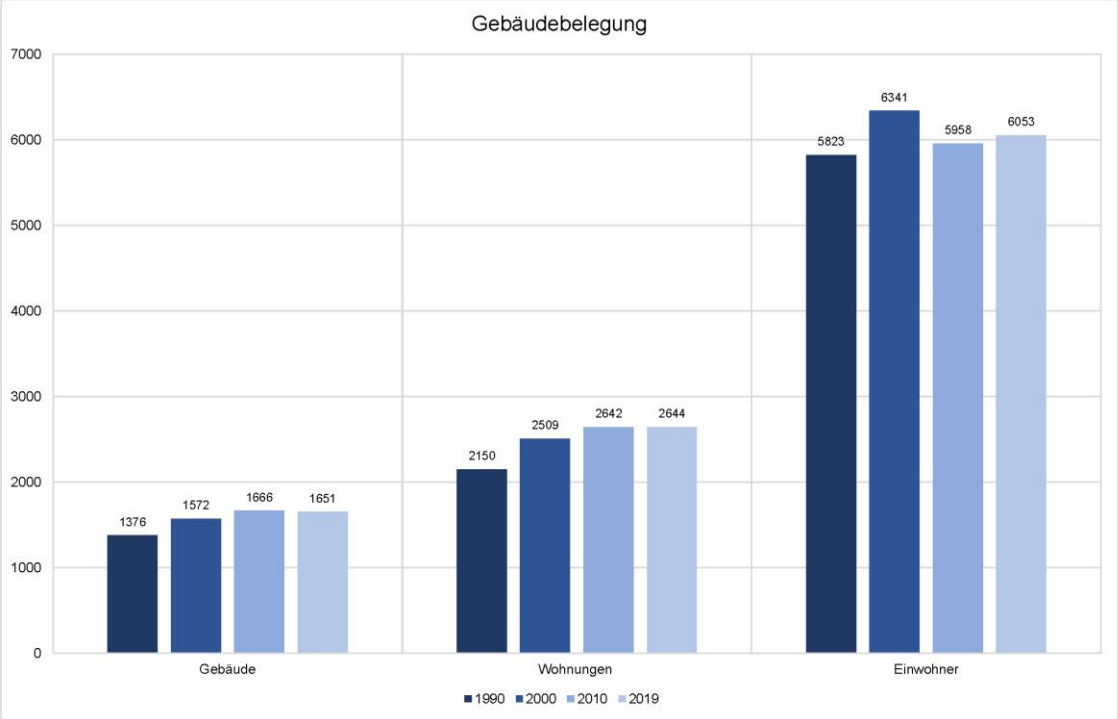
Bevölkerungsvorausberechnung




Gewerbliches Wachstum 2020 - 2035

Das Plus von 130 Einwohner entspricht ca. 52 mehr Erwerbstätige.

Belegungsdichte




Die Belegungsdichte der Stadt Wassertrüdingen liegt derzeit bei einem Wert von 2,29 Einwohner pro Wohnung. Die durchschnittliche Reduzierung der Belegungsdichte von 1990 - 2019 betrug 0,14. Bei einer linearen Weiterentwicklung des Trends in den kommenden Jahren von durchschnittlich 0,14 wäre bis zu dem Jahr 2035 eine Belegungsdichte von 2,11 anzunehmen.

Flächenbedarf aus Belegungsdichtenrückgang und prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

Prognostizierter Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2035 = 130 EW

Das Plus von 130 Einwohner entspricht ca. 72 Wohneinheiten bzw. 48 Grundstücke mehr. Bei 16 Grundstücke /ha ergeben sich **3 ha** Bedarf an Wohnbaufläche

Ermittelter Wohneinheitenbedarf durch Belegungsdichtenrückgang 6200 / 2,11 = 2.900 WE

Abzüglich der bestehenden Wohnungen ergibt sich daraus ein Mehrbedarf an 256 Wohnungen, was 170 Grundstücke entspricht. Bei 16 Grundstücke pro ha

= der Bedarf an Wohnbaufläche 170/16 = **11 ha**

## 4. FLÄHENBILANZ ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG

Nicht beplante Wohngebietsflächen im FNP

| | | |
|---|---|---|
| Wassertrüdingen: | W1 | 12,0 ha |
| | W2 | 4,0 ha |
| Schobdach: | W1 | 1,7 ha |
| | W2 | 1,9 ha |
| Geilsheim: | W1 | 2,0 ha |
| | W2 | 0,7 ha |
| | W3 | 0,8 ha |
| Obermögersheim: | W2 | 3,4 ha |
| | W3 | 4,3 ha |
| GESAMT: | | 30,8 ha |

Nicht beplante Mischgebietsflächen im FNP sind nur geringfügig vorhanden. An dieser Stelle bestehet kein Änderungsbedarf.

Unbeplante gewerbliche Bauflächen sind im FNP geringfügig vorhanden, diese werden zurückgenommen.

## 5. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM RAHMEN DER 7. ÄNDERUNG

Bei der Darstellung der Änderungen in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan wird zwischen den zwei folgenden Kategorien unterschieden: Neuausweisungen und Bestandsanpassungen.

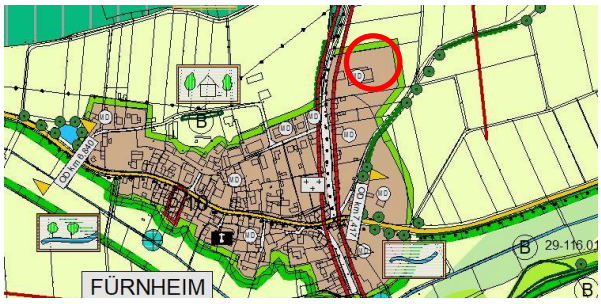
Bei beiden Darstellungen handelt es sich um Änderungen des Flächennutzungsplanes, die Unterscheidung wird folgendermaßen begründet:

- bei Änderungen der Kategorie Bestandsanpassung handelt es sich um Änderungen der Darstellung von Bauflächen im bereits bebauten Stadtgebiet, durch die die Planzeichnung an die tatsächliche Nutzung vor Ort angepasst wird, bzw. durch vorherige Bauantragsverfahren bereits genehmigt sind. Durch diese Anpassung wird der Wille der Stadt ausgedrückt, dass die aktuelle Nutzung auch in Zukunft an dieser Stelle gewünscht ist.
- bei Änderungen der Kategorie Neuausweisung und Rücknahmen handelt es sich um zukünftige neue Bauflächen bzw. um Rücknahmen, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erstmals ausgewiesen bzw. zurückgenommen werden

Bei der Benennung der Änderungen wurde zwischen Neuausweisungen und Bestandsanpassungen unterschieden. Neuausweisungen sind mit fortlaufenden Nummern gekennzeichnet und Bestandsanpassungen mit Buchstaben.

### 5.1. Bestandsanpassungen

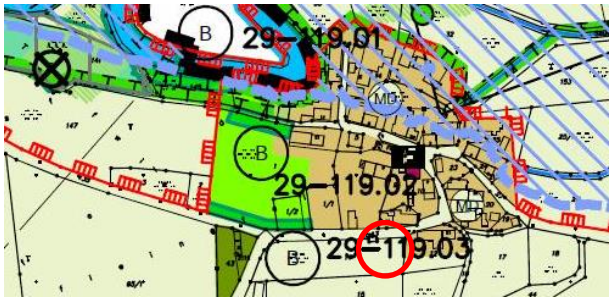
OT Fürnheim – Anpassung der gemischten Baufläche im Nordosten

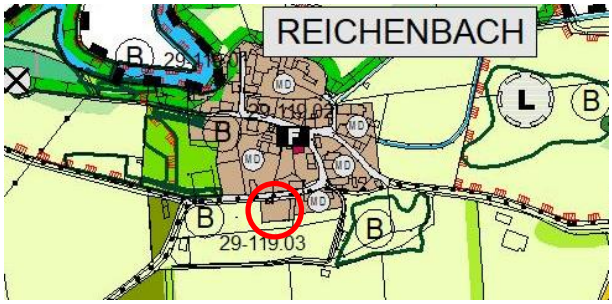



Darstellung der bestehen gemischten Baufläche aufgrund der tatsächlichen Nutzung mit Anpassung der Ortsrandeingrünung

Bisherige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche

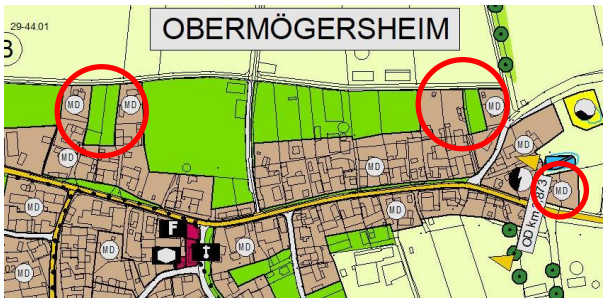
OT Reichenbach – Anpassung der gemischten Baufläche im Süden




Darstellung der gemischten Baufläche im Bereich eines genehmigten Bauvorhabens

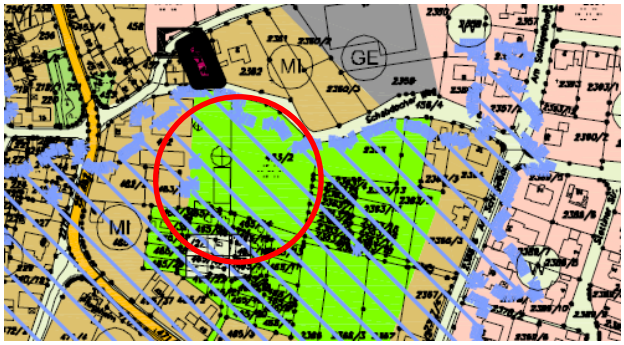
Bisherige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche

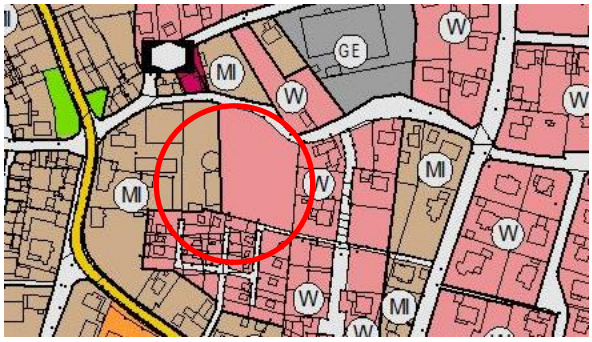
| |
|---|
| OT Obermögersheim – Anpassung der gemischten Bauflächen<br>  |
| Darstellung der gemischten Bauflächen im Bereich genehmigter Bauvorhaben |
| Bisherige Nutzung D1 und D2: Grünfläche |
| Bisherige Nutzung D3: Wohnbaufläche |

## 5.2. Neuausweisungen und Rücknahmen

### 5.2.1. Wassertrüdingen

Erweiterung der Wohnbaufläche im Innenbereich




Bei der geplanten Wohnbaufläche von ca. 0,5 ha handelt es sich um eine Fläche, die auf Grund ihrer Zentrumsnähe und der angrenzenden Wohnnutzung besonders für Wohnzwecke geeignet ist.

Es wird das Ziel verfolgt, vorhandene Innenentwicklungsziele zu nutzen und dadurch in fußläufiger Entfernung zur Altstadt zusätzliche Wohnungsangebote für Jung und Alt zu schaffen.

Durch die Maßnahmen zum Schutz von Hochwasser von der Wörnitz besteht für das Gebiet keine Überschwemmungsgefahr.

Mit der Aufstellung des westlich angrenzenden, bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde teilweise ein Gesamtkonzept für die spätere Wohnnutzung erstellt.

Die Baufläche kann über den Schobdacher Weg erschlossen werden.

Aus raumordnerischer Sicht sind keine Konflikte erkennbar.

| | |
|---|---|
| Lage: | östlich der Altstadt |
| Bisherige Darstellung im FNP: | Grünfläche |
| Benachbarte Nutzung: | Wohnnutzung, Mischnutzung, Einzelhandel |

Rücknahme der Wohnbauflächen W1 im Norden

Aufgrund der geplanten Gewerbeentwicklung im Norden ist eine geringfügige Rücknahme der Wohnbaufläche W1 erforderlich. Die Rücknahme beträgt ca. 1,0 ha. Und wird als Grünfläche dargestellt.

Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Norden

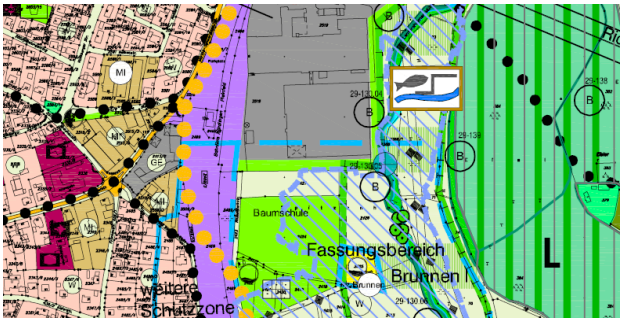
Neudarstellung einer Gewerblichen Baufläche von ca. 17,36 ha im Norden von Wassertrüdingen als Ergänzung zu den Gewerbestandorten im Westen und im Osten.

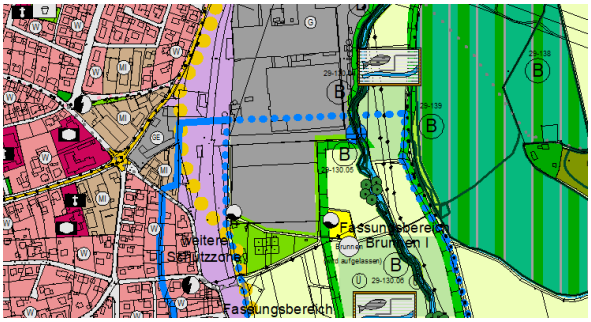
Um den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung vor dem Hintergrund der derzeit wenigen zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen gerecht zu werden, benötigt die Stadt weitere Gewerbeflächen. Die bisherigen Flächen für die Landwirtschaft im Norden von Wassertrüdingen bieten sich hierfür optimal an, da das potenzielle Gewerbegebiet durch die Lage an den Staatsstraßen 2219 und 2221 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist und zusätzliche Verkehrsbelastungen durch Schwerlastverkehr in der Innenstadt nicht zu erwarten sind.

Der mögliche Konflikt zur südlich angrenzenden Wohnbaufläche kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Einschränkungen bei der Zulässigkeit von lärmintensiven Nutzungen vorgenommen werden.

| | |
|---|---|
| Lage: | nördlicher Ortsrand von Wassertrüdingen |
| Bisherige Darstellung im FNP: | Fläche für die Landwirtschaft |

Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Osten



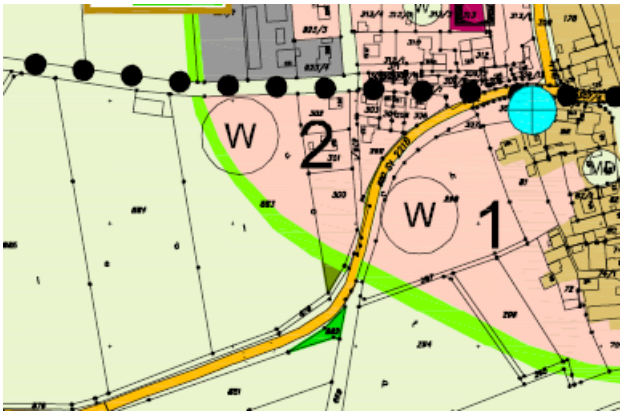



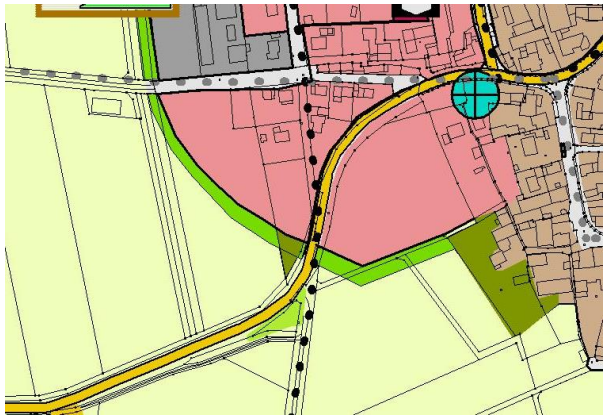

Darstellung einer Erweiterungsfläche von ca. 2,74 ha für das Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand von Wassertrüdingen. Es handelt sich um eine Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb Schwarzkopf & Henkel Production Europe GmbH & Co. KG, alternative Fläche in räumlicher Nähe zum Betrieb stehen nicht zur Verfügung.

| | |
|---|---|
| Lage: | östlicher Ortsrand von Wassertrüdingen |
| Bisherige Darstellung im FNP: | Fläche für die Landwirtschaft |

## 5.2.2. Ortsteil Geilsheim

Rücknahme der Wohnbaufläche W1 im Süden



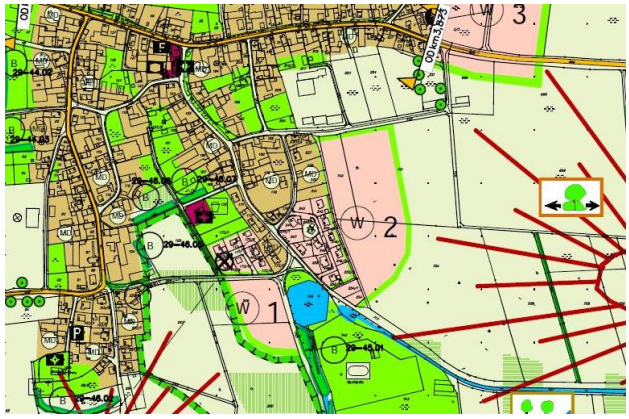



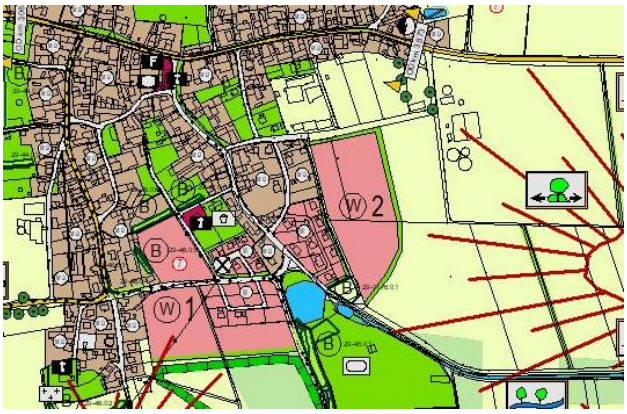
Auf den zurückgenommen Wohnbauflächen von ca. 1,0 ha ist aufgrund der Erschließungsmöglichkeit keine bauliche Entwicklung mehr angedacht.

Für die zurückgenommenen Flächen bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

### 5.2.3. Ortsteil Obermögersheim

Erweiterung der Wohnbauflächen W1 im Süden

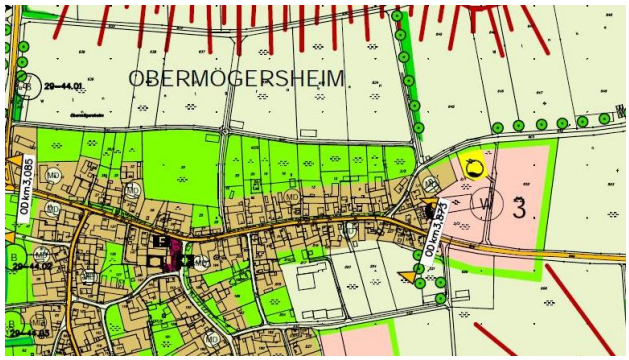


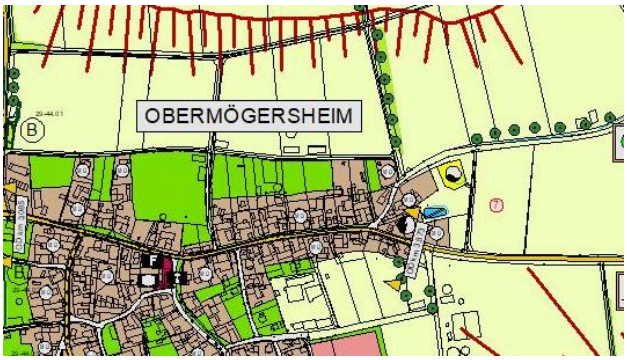




Erweiterung von ca. 3,4 ha der bereits im FNP dargestellten Wohnbaufläche W1 Richtung Nordwesten.

Ziel ist die Entwicklung von Ortskernnahen Wohnbauflächen, angrenzend an bereits bestehende Wohngebiete. Die Konflikte zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie die Nähe des südöstlich gelegenen Sportplatzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überprüft werden.

Rücknahme der Wohnbaufläche W3 im Osten




Die Wohnbaufläche W3 mit einer Größe von ca. 4,3 ha wird zurückgenommen, da eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle nicht weiterverfolgt wird. Der Bedarf wird durch die oben beschriebene Erweiterung der Fläche W1 gedeckt.

## 6. FLÄCHENBILANZ IM ZUGE DER ÄNDERUNG

### 6.1. Wohnbauflächen

| | | |
|---|---|---|
| Wassertrüdingen: | W1 | 11,0 ha |
| | W2 | 4,0 ha |
| Schobdach: | W1 | 1,7 ha |
| | W2 | 1,9 ha |
| Geilsheim: | W1 | 1,0 ha |
| | W2 | 0,7 ha |
| | W3 | 0,8 ha |
| Obermögersheim: | W1 | 3,4 ha |
| | W2 | 3,4 ha |
| GESAMT: | | 27,9 ha |

### 6.2. Gewerbliche Bauflächen

| | | |
|---|---|---|
| Wassertrüdingen: | G1 | 17,36 ha |

## 7. WASSERWIRTSCHAFT / HOCHWASSERSCHUTZ

In den letzten Jahren wurden durch den Freistaat Bayern umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich des Stadtgebietes von Wassertrüdingen durchgeführt. Dabei wurde entlang der Wörnitz, Gewässer I. Ordnung Hochwasserschutzdämme errichtet, um das Stadtgebiet Hochwasserfrei zu machen.

Die amtliche Überflutungsflächen liegen noch nicht vor, sollen aber im Rahmen dieses Verfahrens in den Flächennutzungsplan mit eingearbeitet werden.

Die Kläranlage der Stadt Wassertrüdingen ist auf dem Stand der neusten Technik und kann die bestehenden und künftigen Schmutzfrachten aufnehmen.

## 8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die vorgesehenen Änderungen ergeben sich zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen, da die vorliegende Flächennutzungsplanung nicht Drittwirksam ist. Auswirkungen können sich erst im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

Zur grundsätzlichen Vermeidung wesentlicher Auswirkungen wurden jedoch bereits im Rahmen der vorliegenden Gesamtfortschreibung zahlreiche Aspekte berücksichtigt, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan mit seiner Siedlungsflächenkonzeption dient insbesondere der geordneten Lenkung der zukünftigen Siedlungsentwicklung in der Stadt Wassertrüdingen mit der Kernstadt und den Ortsteilen.

Mit der 7. Änderung entsteht keine Wesentliche Änderung der Wohnbauflächen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die vorhandenen Potentiale wie bisher ein verträgliches Wachstum der Stadt gewährleistet wird.

Um die Stadt Wassertrüdingen auch zukünftig als Wirtschaftsstandort wettbewerbsfähig zu halten und weiter zu entwickeln, wurden in Ergänzung zu den bereits bestehenden Gewerbegebieten zusätzlich gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen wurden auf ihre grundsätzliche Eignung in Bezug auf Erschließung ausgewählt.

Die im Falle der Realisierung von Bauflächen entstehenden Auswirkungen, insbesondere auf Schutzgüter wie Natur und Landschaft sowie die möglichen Konflikte zu den angrenzenden Wohnbauflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen zu betrachten.

Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt in diesem Sinne als Bruttofläche, die ggf. erforderliche Eingrünungen sowie gliedernde Elemente ebenso enthält wie infrastrukturelle Einrichtungen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind zudem weitere Aspekte wie etwa die konkrete Ver- und Entsorgung sicher zu stellen.

## 9. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben werden. Dieser ist als gesonderter Teil der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

## Anlagen:

Anlage 1: Umweltbericht

Aufgestellt:

Herrieden, den

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

……
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)
(Unterschrift)

Vorhabensträger:

Stadt Wassertrüdingen, den

……
Herr Ultsch (1. Bürgermeister)
(Unterschrift)