

Stadt Wassertrüdingen

Lkr. Ansbach

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Mischgebiet
„Westlich der Altentrüdingen Straße“



Begründung Genehmigungsfassung

Aufgestellt: Herrieden, den 04.04.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

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

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdingen Straße“ abzugleichen.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die gemischten Bauflächen bedarfsgemäß erweitert.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes kann aller Voraussicht nach nicht in dem erforderlichen zeitlichen Rahmen abgeschlossen werden, so dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Aus diesem Grund ist, losgelöst von der 7. Änderung eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdingen Straße“ erforderlich. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Vorhabenträger plant in direktem Anschluss an das Wohngebiet „Lehenfeld“ Garagenanlagen zu errichten. Die Garagen sollen hauptsächlich den Bewohnern der angrenzenden Siedlung dienen. Eine Garagenanlage kann die Parksituation, vor allem im Bereich der direkt gegenüberliegenden Mehrfamilienhauswohnblöcke entspannen. Insgesamt besteht im Wohngebiet ein Mangel an Stellplätzen.

Durch das bestehende Umspannwerk und der bestehenden Freileitung der Main-Donau Netzgesellschaft ist diese Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet. Gleichzeitig dient die Bebauung durch die Garagenanlagen mit entsprechenden Randeingrünungsmaßnahmen als Sichtschutz der Anwohner auf das Umspannwerk.

Zusätzlich zu den geplanten Garagenanlagen wird eine bestehende Maschinenhalle mit in den Geltungsbereich einbezogen. Für diese Halle ist eine Umnutzung als Unterstellmöglichkeit für Wohnmobile geplant. Auf einer weiteren Teilfläche im Norden des Geltungsbereichs ist eine Fläche zur Errichtung eines Wohnhauses geplant.

Die Fläche nördlich des geplanten Mischgebietes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Diese wird teilweise mit in den Geltungsbereich einbezogen. Ziel ist es, durch die festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich die Ortsrandeingrünung zu gewährleisten.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kann die Errichtung der Garagenanlagen in direktem Anschluss an die westlich angrenzende Mehrfamilienhausbebauung sowie der Bau eines Wohnhauses ermöglicht werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten von Wassertrüdingen, östlich der „Lehenfeld – Siedlung“, westlich der „Nordosttangente“ und nördlich des Umspannwerkes der Main-Donau Netzgesellschaft. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

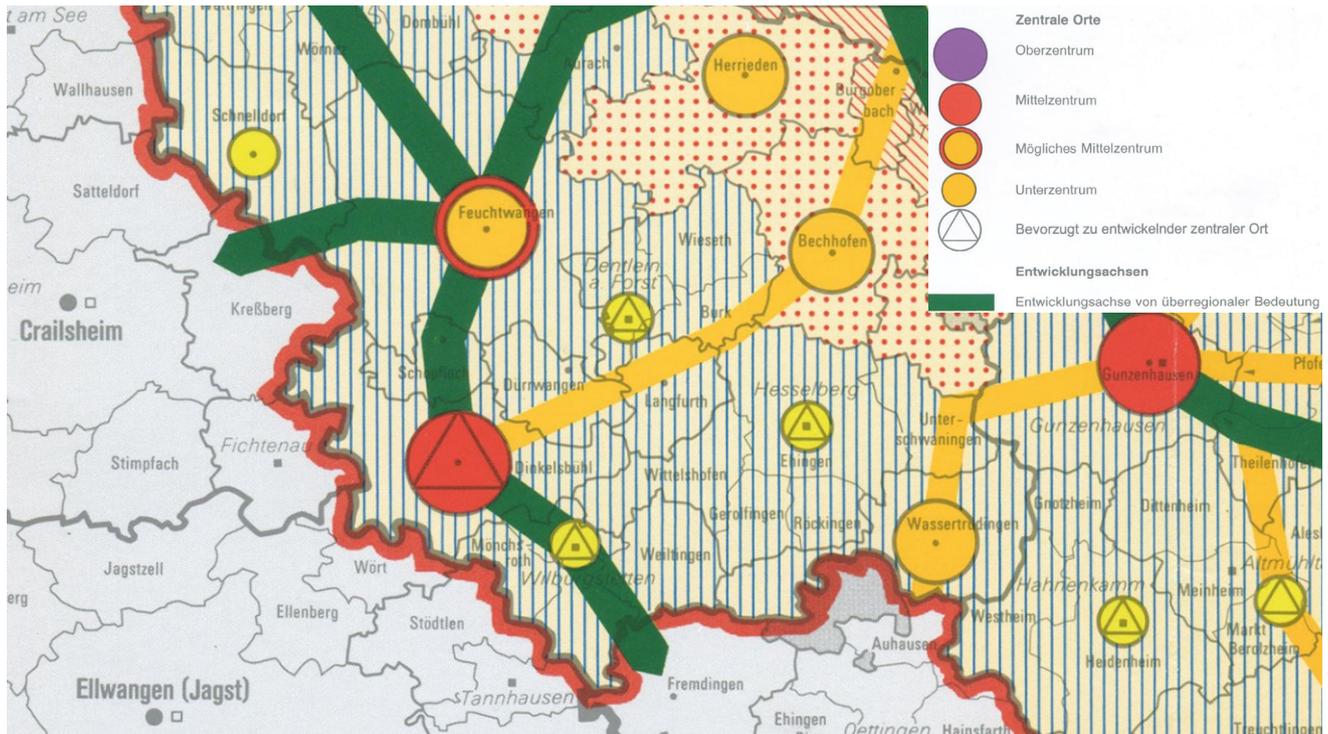
Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,36 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2531 (teilw.), 2530/2 (teilw.), 2578/4 und 2630/6 der Gemarkung Wassertrüdingen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wassertrüdingen ist im Regionalplan als Unterzentrum eingestuft.



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 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.

4. Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung

Im direkt angrenzenden Wohngebiet „Lehenfeld“ werden derzeit mehrere Mehrfamilienhäuser gebaut. Der Bedarf an Garagen begründet sich, dass im Wohngebiet nur ein Stellplatz pro

Wohneinheit nachzuweisen ist. Meistens sind zwei PKWs pro Wohneinheit vorhanden. Weitere Parkflächen sind in dem eng angelegten Wohngebiet kaum vorhanden.

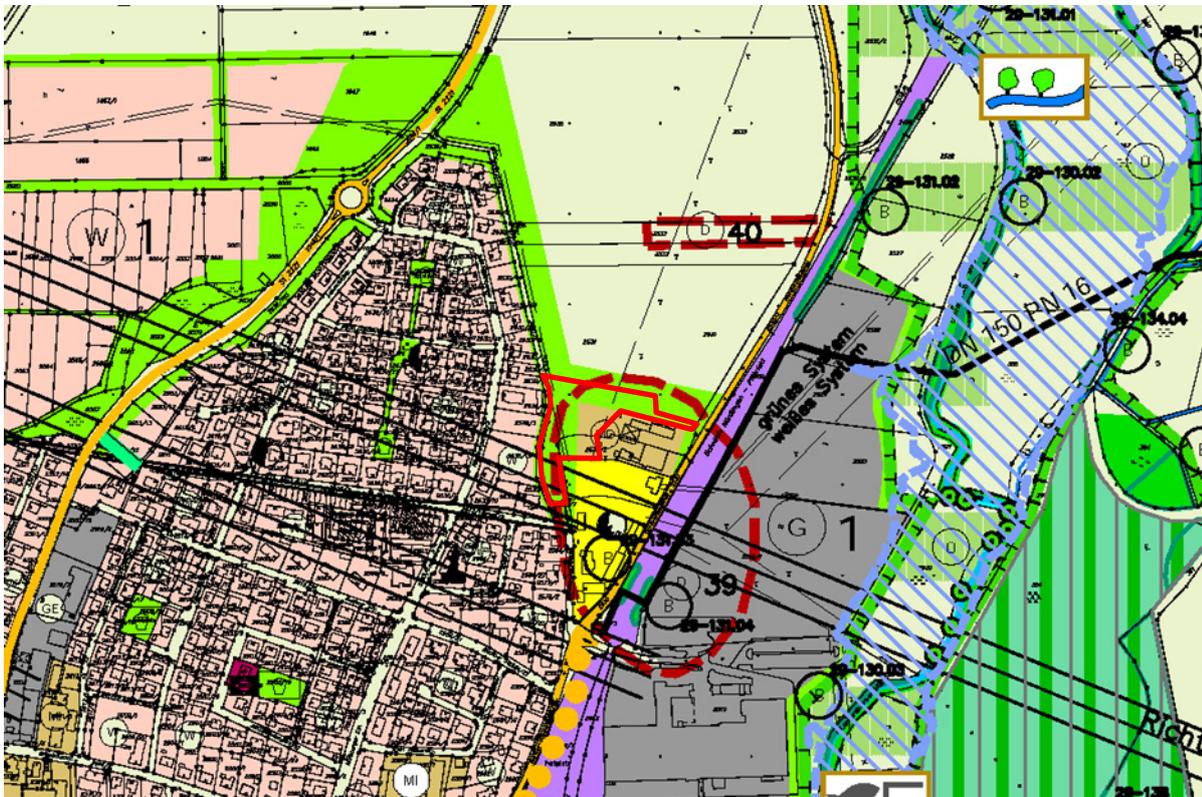
Die Planung beinhaltet im Wesentlichen die Errichtung von Garagenanlagen in direktem Zusammenhang des bestehenden angrenzenden Wohngebietes. Die Garagenanlagen werden im Bereich der neu errichteten Wohnblöcke benötigt, so dass weiter vom Bedarfsort entfernte Garagen nur wenig Nutzen bringen würden. Durch die Umnutzung einer bestehenden Lagerhalle entstehen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen.

Flächensparende Bauformen wie Parkdecks oder Duplexgaragen wurden vorab geprüft sind aber wesentlich kostenintensiver (ca. doppelter Preis) und daher unwirtschaftlich. Solche Bauformen werden deshalb bei sehr verengten Platzverhältnissen angewandt. Der Bau einer Tiefgarage unterhalb der Mehrfamilienhausbebauung ist grundsätzlich wünschenswert, ist aber nachträglich nicht zu realisieren.

Die nördliche Fläche für die geplante Wohnbebauung gehört zu dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, so dass ein Interesse an einen direkten Anschluss zum bestehenden Wohn – und Arbeitsbereich besteht. Die Flächen des angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesens sind weitestgehend überplant. Aufgrund des bestehend südlichen Umspannwerks ist eine bauliche Entwicklung nur Richtung Norden möglich.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt.



(Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen (Stand 2001) mit Umgriff des Bebauungsplanes)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdingener Straße“ werden die Grünflächen teilweise mit gemischter Bebauung überplant.

Die gemischten Bauflächen werden bedarfsgerecht geringfügig erweitert.

Die nördliche Ortsrandeingrünung wird durch die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme sichergestellt.

Die Darstellungen der Teilflächennutzungsplanänderung entsprechen der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdingener Straße“ der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

Die Planung der Teiländerung der 8. Flächennutzungsplanänderung wird in der 7. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt, bzw. übernommen.

6. Umweltbericht

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdingener Straße“. 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 mit allen Anlagen vom 07.09.2020 von Baaderkonzept GmbH wird, als gesonderter Teil als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, 29.11.2021 / 04.04.2022

INGENIEURBÜRO HELLER GMBH