

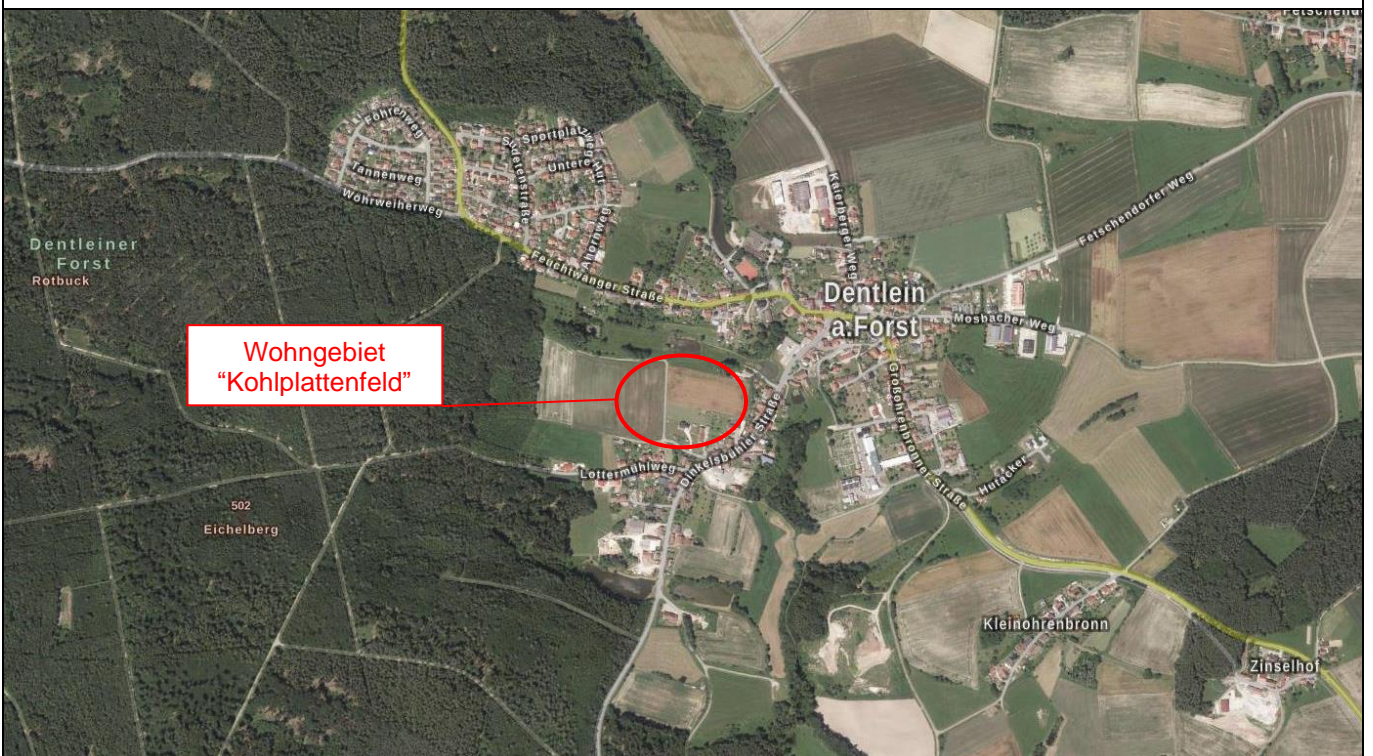


# Markt Dentlein am Forst

Landkreis Ansbach

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes „Kohlplattenfeld“



## Begründung

Vorentwurf / Stand: 17.01.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	4
4. Bedarfsermittlung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
5. Alternativenprüfung .....	6
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
8. Emissionen, Immissionen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
9. Denkmalschutz .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
12. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
13. Artenschutzrechtliche Prüfung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
14. Grünordnerische Festsetzungen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
15. Umweltbericht .....	7

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Anlass des Änderungsverfahrens ist der stetige Bedarf an Wohnbauflächen.

Der Markt Dentlein am Forst beabsichtigt südwestlich des Ortszentrums angrenzend an die bestehende gemischte Bebauung ein weiteres Wohngebiet zu entwickeln.

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

Ziel der Planung ist Schaffung von Wohnraum, für den aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der nach wie vor hohen Nachfrage an Wohnraum, nach wie vor erheblicher Bedarf besteht.

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete, städtebauliche Entwicklung der Stadt Feuchtwangen.

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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung gliedert sich in 2 Teilbereiche.

Der Teilbereich 1 umfasst die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kohlplattenfeld“ und liegt westlich der „Dinkelsbühler Straße“ im Südwesten des Ortszentrums von Dentlein a. F.

Bestehende Bebauung begrenzt den Geltungsbereich im Osten und Süden. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem befinden sich zwei Weiher und der „Leitenbach“ nördlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich (Teilfläche 1) weist eine Größe von ca. 3,24 ha auf und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 43 (teilw.), 43/1, 322/4 (teilw.), 325, 328/2, 328/7, 328/9, 330/14, 58/5 und 330/15 (teilw.) der Gemarkung Dentlein a. F.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

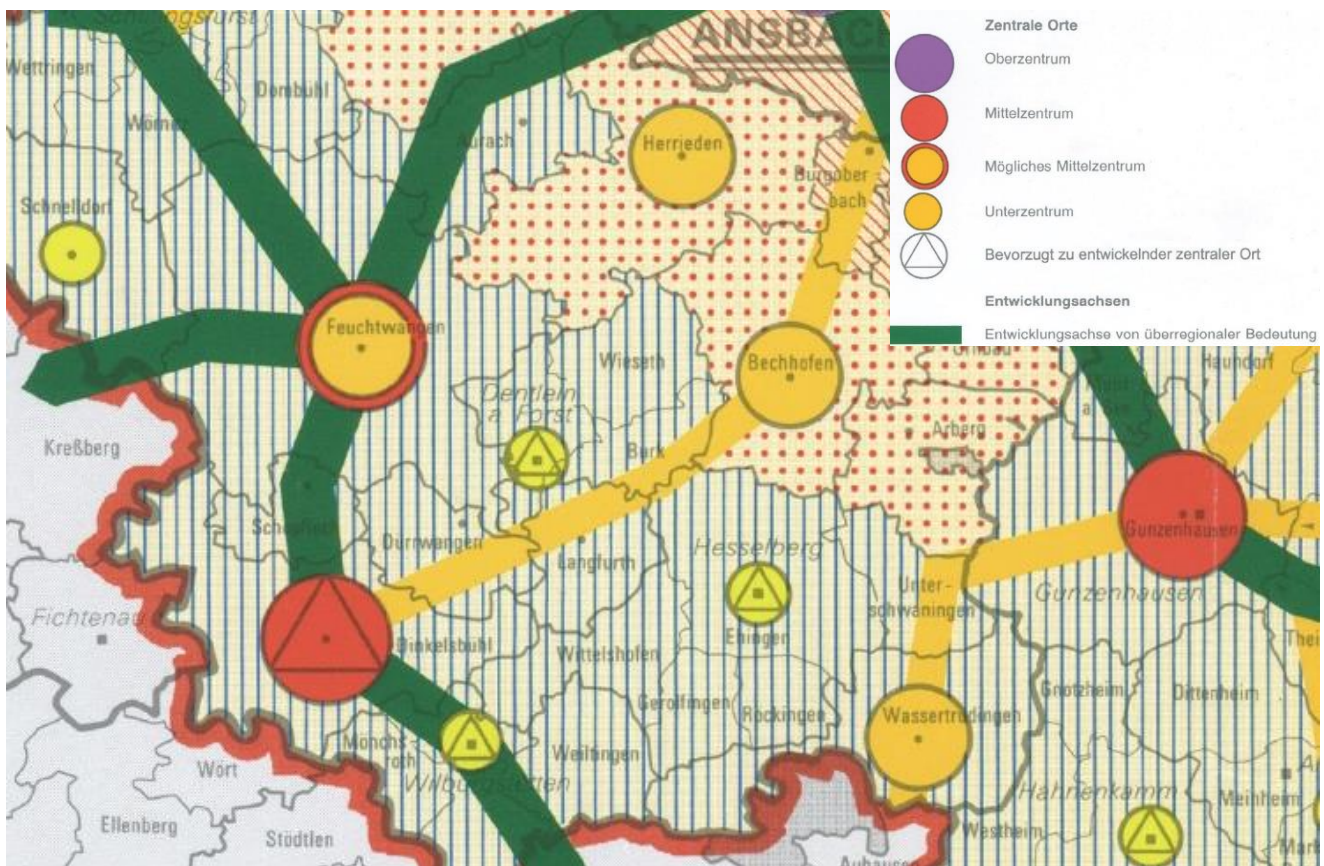
Der Teilbereich 2 befindet sich nördlich des Baugebietes „Frankenstraße“. Der Geltungsbereich (Teilfläche 2) hat eine Größe von ca. 1,2 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 340, 340/4, 342 (teilw.) und 344 der Gemarkung Dentlein a. F.

Derzeit wird das Plangebiet als Sportplatz bzw. landwirtschaftlich genutzt.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Landes- und Regionalplanung

Der Markt Dentlein a. F. ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft. Das Gemeindegebiet liegt direkt neben einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, welche das nächstgelegene Mittelzentrum Dinkelsbühl und das Oberzentrum Ansbach verbindet. Des Weiteren wird die Gebietskategorie, in welcher sich das Gemeindegebiet befindet, als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, eingestuft.



*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 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.

## **RPV8 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.

## **RPV8 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.

Das geplante Wohngebiet schließt direkt an umgebende Siedlungseinheiten an und bildet eine organische Erweiterung der bestehenden Bauflächen. Durch die Nähe zum Ortskern ergibt sich mit der vorliegenden Planung eine sinnvolle Abrundung des zentralen Ortsbereiches, eine Zersiedelung der Landschaft kann vermieden werden.

Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung (vgl. Punkt 5 Bedarfsermittlung)

#### **4. Alternativenprüfung**

Die Gemeinde hat eine Alternativenprüfung durchgeführt, um zu ermitteln, ob andere Flächen, vor allem im Innenbereich zur Verfügung stehen.

Alternativen im Innenbereich stehen aktuell nicht zur Verfügung (vgl. Punkt Innenentwicklung).

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nördlich des Baugebietes „Frankenstraße“ als Wohnbaufläche dargestellt. Diese ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Sportplatz mit den davon ausgehenden Emissionen zur Wohnbauentwicklung ungeeignet. Diese Wohnbaufläche wird im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen.

Weitere Flächen sind im Flächennutzungsplan im Hauptort nicht als Wohnbaufläche dargestellt. In den Ortsteilen Großohrenbronn und Erlmühle sind noch geplante ungenutzte Wohnbauflächen dargestellt.

Die Weiterentwicklung der Wohnbauflächen soll sich jedoch aufgrund der Infrastruktur und der aktuellen Nachfrage auf den Hauptort konzentrieren.

Eine mögliche Anpassung bzw. Rücknahme der Wohnbauflächen wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes betrachtet.

Das geplante Wohngebiet grenzt an zwei Seiten an die bestehende gemischte Bebauung an, die bereits überwiegend der Wohnnutzung dient. Im Norden, getrennt durch die bestehenden Weiherketten, grenzt ebenfalls Wohn- bzw. gemischte Bebauung an. Bäcker und Metzger, sowie Arzt und Apotheke sind fußläufig gut zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Auf Grund seines direkten Anschlusses zu bestehender Bebauung und der zentralen Lage im Ort ist das Plangebiet dennoch bestens zur weiteren Wohnbauentwicklung geeignet.

Eine weitere Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen in Zentraler Lage, ist am nordöstlichen Ortsrand von Dentlein. Diese Flächen sind derzeit ebenfalls als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Weitere Alternativen zur Wohnbebauung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

## **5. Inhalt der Flächennutzplanänderung**

### Teilfläche 1:

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Bedeutung dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohlplattenfeld“ ist im Wesentlichen Wohngebiet geplant. Neben dem Wohngebiet 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 Wohnbauflächen gem. § § 1 Abs. 1 Nr.1 und den erforderlichen Verkehrswegen sowie die Grünfläche im Norden.

### Teilfläche 2:

Weiterhin soll die Wohnbaufläche zwischen dem Baugebiet Frankenstraße und Sportplatz zurückgenommen werden, da diese zur Entwicklung eines Wohngebietes aufgrund der vom Sportplatz ausgehenden Emissionen ungeeignet ist. Dieser Bereich wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Grünfläche dargestellt.

## **6. Umweltbericht**

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kohlplattenfeld“. 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 wird von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt, als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Der Umweltbericht wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Begründung angefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 17.01.2021

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

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

(Unterschrift)

—