



# GEMEINDE WINDELSBACH

(Landkreis Ansbach)

## Flächennutzungsplan 4. Änderung

## BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 12. August 2020

.....

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A) Anlass und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>B) Stand der Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
<b>C) Bestandsanalyse</b>	<b>6</b>
1. Lage im Raum	6
2. Demographie	7
3. Natur und Landschaft	8
3.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele	8
3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
4. Siedlungsstruktur	9
4.1 Allgemein	9
4.2 Infrastruktur	9
<b>D) Planung</b>	<b>10</b>
1. Ausgangsüberlegungen	10
2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	11
3. Siedlungsentwicklung	12
4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5. Neuausweisung	13
<b>E) Durchführung des Verfahrens</b>	<b>14</b>
1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	14
2. Aufstellungsbeschluss	14
3. Beteiligung der Bürger	14
4. Auslegung	15
5. Feststellungsbeschluss	15
6. Genehmigungsvermerk	15
7. Bekanntmachung der Genehmigung	16

## **A) Anlass und Zweck der Planung**

Für die Gemeinde Windelsbach besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001, genehmigt mit Bescheid vom 23. Januar 2001 durch das Landratsamt Ansbach.

In der Gemeinderatsitzung, vom 16.01.2020, wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans zeitgleich mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebsansiedlung Pevak“ im Ortsteil Nordenberg beschlossen.

Beide Verfahren laufen parallel zueinander.

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans wurden an die Arz Ingenieure GmbH & Co. KG aus Würzburg vergeben.

Beide Verfahren befassen sich mit einer Ausweisung von MI-Flächen im Ortsteil Nordenberg, um einem einheimischen Unternehmen Erweiterungsflächen zur Verfügung stellen zu können.

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur den relevanten Planausschnitt aus der gesamten Gemarkung.

An den Zielsetzungen der damaligen Planung hat sich grundsätzlich nichts geändert.

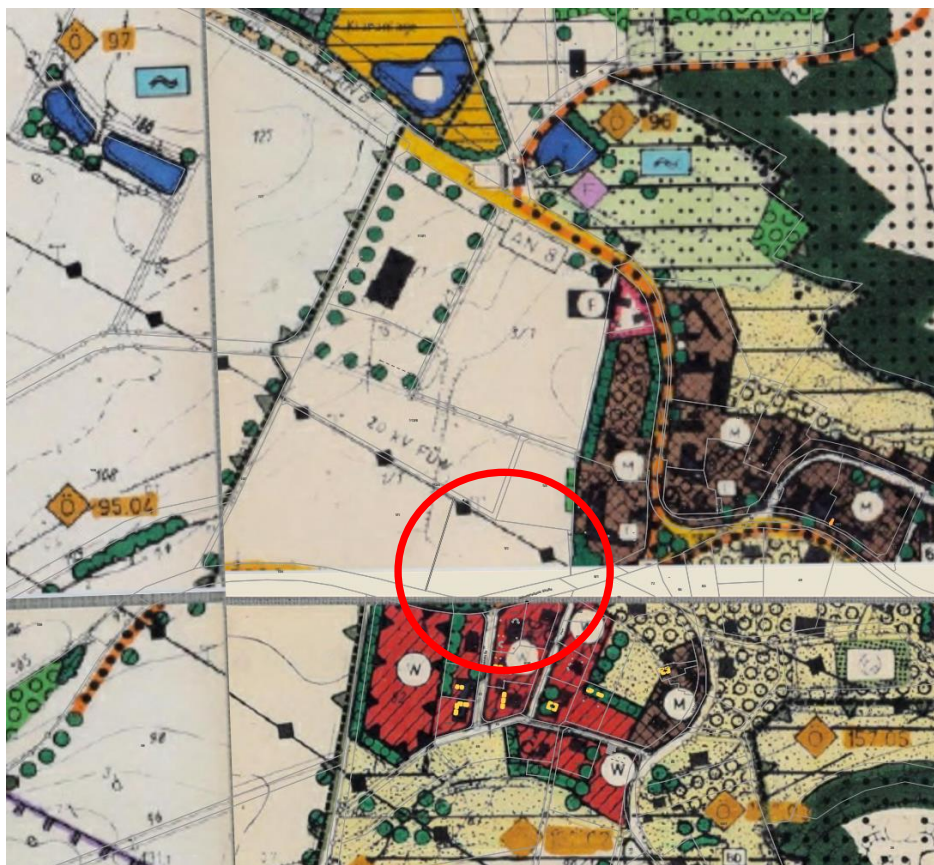
Die Änderung der nachfolgend dargestellten Fläche ist nach der Art der Nutzung erforderlich, um dem Bedarf hinsichtlich der Gewerbeerweiterung gerecht zu werden.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die hierbei entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im beiliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt und bewertet.

Durch die Ausweisung wird in erster Linie der Entwicklung des örtlich ansässigen Unternehmens Pevak, das an seinem derzeitigen Standort keine bzw. kaum Erweiterungsmöglichkeiten hat, Rechnung getragen.

Das Plangebiet grenzt direkt an bestehende gemischte Bauflächen (M) sowie Wohnbauflächen (W) an.



## **B) Stand der Bauleitplanung**

Die Gemeinde Windelsbach besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001, der mit Bescheid vom 23. Januar 2001 durch das Landratsamt Ansbach genehmigt wurde.

Innerhalb der Gemeinde Windelsbach besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriffe keinen Einfluss auf das hier behandelte Auslegungsgebiet haben.

## **C) Bestandsanalyse**

### **1. Lage im Raum**

Die Gemeinde Windelsbach liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken in der Planungsregion Westmittelfranken, entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Die Gemeinde Windelsbach liegt westlich des Verdichtungsraumes Nürnberg - Fürth - Erlangen und östlich des Verdichtungsraumes Würzburg, nahe der Bundesautobahn A 7 Würzburg - Ulm, einer bundesweiten Entwicklungsachse.

Nürnberg, das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Mittelfrankens liegt ca. 85 km entfernt (Richtung Osten); Würzburg als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum Unterfrankens liegt ca. 75 km nördlich. Ansbach als Regierungssitz Mittelfrankens liegt ca. 30 km südöstlich.

Das Zentrum Würzburg ist über die Bundesautobahn A 7 und das Zentrum Nürnberg über die A 7 und A 6 erreichbar. Die Anschlussstellen Bad Windsheim bzw. Rothenburg ob der Tauber sind jeweils ca. 10 km entfernt.

Die östlich verlaufende Bundesstraße B 13 (Ansbach - Würzburg) ist über die St 2245 über Oberdachstetten zu erreichen.

Die Bahnlinie Treuchtlingen - Würzburg ist für Anwohner der Gemeinde Windelsbach über den Bahnhof Steinach (nördlich von Windelsbach) erreichbar.

Die Ausweisung des Mischgebietes dient dem Gewerbebetrieb Pevak zu einer Ansiedlung außerhalb des Ortskerns.

## 2. Demographie

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Windelsbach, inkl. 9 Gemeindeteilen  
(2007 – 2017)

1078 Einwohner 2007  
1088 Einwohner 2008  
1088 Einwohner 2009  
1075 Einwohner 2010  
1073 Einwohner 2011  
1055 Einwohner 2012  
1051 Einwohner 2013  
1074 Einwohner 2014  
1091 Einwohner 2015  
1066 Einwohner 2016  
1060 Einwohner 2017

Die Statistik zeigt auf, dass die Bevölkerung über einen Zeitraum von 10 Jahren bei fallender Tendenz annähernd konstant geblieben ist.

### **3. Natur und Landschaft**

Die Gemeinde Windelsbach liegt im Naturpark Frankenhöhe. Im Gemarkungsbereich der Gemeinde Windelsbach von ca. 5.930 ha sind neben den landwirtschaftlichen Flächen auch größere Waldflächen vorhanden.

#### **3.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele**

Die umweltrelevanten Ziele des Projektes können dem Umweltbericht des Bebauungsplans „Betriebsansiedlung Pevak“ im Ortsteil Nordenberg entnommen werden, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

#### **3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes können ebenfalls sowohl dem Umweltbericht als auch der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Vorprüfung) des parallel erstellten Bebauungsplans entnommen werden.



## **4. Siedlungsstruktur**

### **4.1 Allgemein**

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Windelsbach wird durch die 4. Änderung nicht wesentlich beeinflusst.

### **4.2 Infrastruktur**

Die Anbindung des Planbereiches „Betriebsansiedlung Firma Pevak“ im Ortsteil Nordenberg erfolgt über die Ortsstraße „Schweinsdorfer Straße“.

Das Erschließungsgebiet wird direkt an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen, sodass keine Erschließungsstraßen errichtet werden müssen.

Alle wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind vorhanden:

Trink- und Löschwasser bezieht die Gemeinde Windelsbach über die Fernwasserversorgung Franken. In den Ortsteilen werden eigene Versorgungsnetze betrieben.

Für den Ortsteil Nordenberg besteht eine eigene Kläranlage mit vorgeschaltetem Mischwassernetz.

Die Müllabfuhr in allen Ortsteilen erfolgt über den Landkreis Ansbach.

## **D) Planung**

### **1. Ausgangsüberlegungen**

Im genehmigten Flächennutzungsplan vom 23. Januar 2001 wurden die Bedarfswerte für Wohnraum, Gewerbe- und Mischgebietsflächen ermittelt. Die in der vorliegenden 4. Änderung ausgewiesene Fläche war als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Die Notwendigkeit, für die ortansässigen Betrieben innerhalb der Gemeinde Windelsbach eine Entwicklungsperspektive mit Expansionsmöglichkeiten zu schaffen, ist im Flächennutzungsplan beschrieben worden.

Die ursprünglich getroffenen Überlegungen behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Die Ausweisung des Mischgebiets begründet sich im Wesentlichen auf das Bestreben ortsnah Flächen für einen örtlichen Unternehmer schaffen zu wollen.

Die erforderliche Flächenausweisung erfolgt bedarfsgerecht.

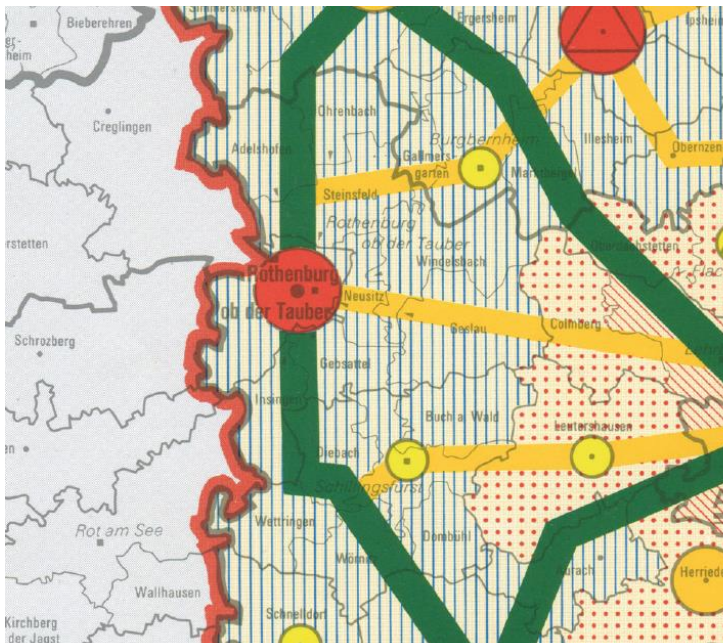
In der vorliegenden 4. Änderung wird eine Gesamtfläche von ca. 0,64 ha ausgewiesen.

Die neu ausgewiesene Fläche dient der Ansiedelung des Gewerbebetriebes Pevak, der an seinem derzeitigen Standort keine adäquate Erweiterungsmöglichkeiten hat.

## 2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Windelsbach gehört entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und der Teilfortschreibung 2018 zum Allgemeinen ländlichen Raum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das LEP sowie der Regionalplan 8 der Region Westmittelfranken legen die raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze fest.



Auszug aus dem Regionalplan 8 West-Mittelfranken (Karte, Raumstruktur)

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. Dabei soll im Interesse der Entwicklung der gesamten Region die Stadt Ansbach als mögliches Oberzentrum weiter gestärkt werden.

Die Gemeinde liegt im Nahbereich der Stadt Rothenburg o. d. Tauber. Der Geltungsbereich des Erschließungsgebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet BI (neu) „Naturpark Frankenhöhe“.

### **3. Siedlungsentwicklung**

Neuansiedelungen größeren Umfangs sind im Ortsteil Nordenberg in den Gewerbeflächen und in der Wohnbebauung nicht vorgesehen.

Die Siedlungsentwicklung sieht keine wohnbauliche Entwicklung vor.

### **4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

Weitere Details sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

## 5. Neuausweisung

Durch die Ausweisung der MI-Fläche wird ein Gewerbegrundstück ausgewiesen. Durch die entsprechende bauliche Gestaltung und eine ausreichende Eingrünung soll die mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert werden.

Erweiterungsfläche	<b>Mischgebiet „Betriebsansiedlung Pevak“ in Nordenberg“</b>	Gesamtgröße:	<b>MI</b> 0,64 ha
Flur-Nr.:	1/2		
Aktuelle Nutzung:	Acker- und Grünlandflächen		
Angrenzende Nutzungen:	Landwirtschaft, Mischgebiet,		
Bisherige Ausweisung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft		
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	Mischgebiet		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	1 Bauplatz		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>	
Mischgebiet Erschließung unproblematisch		Eingriff ins Landschaftsbild	
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>		<u>Ausgleich:</u>	
Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes		0,64 ha	Art: Flächenextensivierung differenzierte Eingrünung

## **E) Durchführung des Verfahrens**

### **1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

### **2. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16.01.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### **3. Beteiligung der Bürger**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit seinen Anlagen in der Zeit vom 02.11.2020 bis zum 07.12.2020 in den Räumen der

Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg o. d. T.,  
Laiblestraße 31, 91541 Rothenburg o.d.T., Zimmer Nr. 24,  
Montag bis Freitag von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr  
und Donnerstag zusätzlich von 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

und in der

Gemeinde Windelsbach, Rothenburger Str. 5, 91635 Windelsbach,  
mittwochs von 18.00 – 20.00 Uhr und freitags von 8.00 – 11.30 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel zur Auslegung erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in schriftlicher Form mit Hinweis auf die auf der Homepage veröffentlichten Unterlagen.

#### **4. Auslegung**

Plan und Begründung der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom XX.XX.XXXX lagen während der Sprechzeiten in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg o.d.T., Laiblestraße 31, 91541 Rothenburg o.d.T., Zimmer Nr. 24, Montag bis Freitag von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und am Donnerstag zusätzlich von 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und in der Gemeinde Windelsbach, Rothenburger Sr. 5, 91635 Windelsbach, mittwochs von 18.00 – 20.00 Uhr und freitags von 8.00 – 11.30 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen werden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

#### **5. Feststellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom XX.XX.XXXX die 4. Änderung des Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt.

#### **6. Genehmigungsvermerk**

Das Landratsamt Ansbach hat mit Bescheid vom XX.XX.XXXX die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom XX.XX.XXXX gemäß § 6 BauGB genehmigt.

## 7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am XX.XX.XXXX gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Windelsbach, den .....

.....  
Werner Schuster, 1. Bürgermeister