



# Stadt Leutershausen Landkreis Ansbach

## Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan

"Feuerwehrhaus Neunkirchen / Wiedersbach"



## Begründung

Vorentwurf/ Stand:16.07.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
**MICHAEL SCHMIDT**  
**LANDSCHAFTSARCHITEKT**

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN  
TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895  
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Anlass des Änderungsverfahrens ist die Erforderlichkeit eines neuen Feuerwehrhauses für die Ortsteile Neunkirchen und Wiedersbach.

Die Erforderlichkeit ist im Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Leutershausen begründet. Das Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Wiedersbach erfüllt mehrere wesentliche Bewertungsgrundlagen nicht oder nicht vollständig.

Zusammenfassend kann bezüglich der Feuerwehrhäuser in der Stadt Leutershausen festgestellt werden, dass sich ausschließlich das Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Leutershausen in einem ausreichenden Zustand befindet. Sämtliche andere Feuerwehrhäuser weisen erhebliche Mängel auf, welche teilweise auch das Leben und die Gesundheit der Einsatzkräfte gefährden können. Diese Feuerwehrhäuser können mittelfristig im derzeitigen Zustand nicht weiterbetrieben werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Neubau des Feuerwehrhauses Neunkirchen / Wiedersbach.

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

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Wiedersbach an der Ortsverbindungsstraße Wiedersbach - Neunkirchen, nördlich der Staatsstraße St 2246. Das Schützenhaus befindet sich direkt nördlich angrenzend. Die bestehende gemischte Bebauung des Ortsteils befindet sich östlich in ca. 70 m und südlich in ca. 250 m Entfernung.

Die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nrn. 165/1 der Gemarkung Wiedersbach und hat eine Gesamtgröße von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine nach Süden geneigte Fläche. Der Höhenunterschied von der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum südlichsten Punkt des Plangebietes beträgt ca. 2,0 m.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### Landes- und Regionalplanung

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

##### **LEP 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen**

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

##### **LEP 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung**

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

##### **LEP 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn ...

##### **RP 8 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.

Ein Neubau des Feuerwehrhauses am bestehenden Standort ist aus Platzgründen nicht möglich. Weiterhin ist es Zielsetzung aufgrund des Zusammenschlusses von zwei Ortsfeuerwehren, den Neubau auf einem verkehrlich zentral gelegenen Standort zu realisieren.

Aufgrund der Lage im Außenbereich und aufgrund der Distanz zu im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist eine Auseinandersetzung mit dem Anbindegebot (LEP 3.3 Abs. 2) erforderlich.

Nach der Begründung zu LEP 3.3 sind Siedlungsflächen zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt.

Im vorliegenden Fall dient die Fläche aufgrund der im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan festgesetzten Zweckbestimmung "Feuerwehr" ausschließlich zur Unterbringung der Feuerwehr dienenden Einrichtungen, wie z.B. Feuerwehrgerätehaus, einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Abstell-, Lager- und Technikräume, Sanitäreinrichtungen sowie Büro und Mehrzweckraum, Übungs- und Stellplatzflächen und nicht dem dauerhaften, sondern allenfalls regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen.

Der Standort ist zudem bereits durch die baulichen Anlagen des gegenüberliegenden Schützenhauses geprägt. Der Abstand zur angrenzenden Siedlungseinheit, ist aufgrund der auftretenden Emissionen erforderlich.

Insoweit handelt es sich hier um keine neue Siedlungsfläche und steht daher das Ziel LEP 3.3 Abs. 2 der Planung nicht entgegen.

#### **4. Alternativenprüfung**

Die Stadt Leutershausen verfügt über einen Feuerwehrbedarfsplan mit Stand von 2019 und dessen Fortführung zur Umsetzung mit Stand von 2020.

Der genehmigte Feuerwehrbedarfsplan sieht für die einzelnen Standorte eine Strategie vor. Die Fortführung zur Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplanes hat die Aufgabe diese gemäß einer Prioritätenliste bzw. eines Projektplanes, zeitlich und finanziell, sinnvoll umzusetzen.

Nach Umsetzung des fortgeschriebenen Bedarfsplanes soll es im Stadtgebiet Leutershausen noch vier künftige Standorte geben: Standorte West, Nord, Mitte und Ost. Für die vorliegende Planung ist der künftige „Standort Ost“ relevant.

Als Ausgangslage werden hier die relevanten Feuerwehrstandorte der Ortsfeuerwehren Neunkirchen und Wiedersbach betrachtet. Es soll ein Zusammenschluss der beiden Wehre erfolgen.

Ziel der Stadt Leutershausen war eine geeignete Fläche zur Umsetzung zu finden.

Im Rahmen der intensiv durchgeführten Standortsuche für das neue Feuerwehrhaus fiel die Entscheidung letztlich auf diese Fläche. Am Ortsrand von Neunkirchen steht trotz aller Bemühungen keine geeignete Fläche zur Verfügung.

Der Standort ist in Bezug auf Belange des Immissionsschutzes und der Verkehrsanbindung grundsätzlich geeignet.

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

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feuerwehr Neunkirchen / Wiedersbach“ ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geplant.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden muss. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Die Änderung betrifft die Darstellung von einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ für den Bereich des Bebauungsplanes.

## **6. Umweltbericht**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr Neunkirchen / Wiedersbach“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt werden.

Für den aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung ist eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und wird den Bebauungsplanunterlagen als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 16.07.2024

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)