



Gemeinde Aurach

Landkreis Ansbach

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan

„Weiherwiesenfeld“

mit integriertem Landschaftsplan



Begründung

ENTWURF / Stand 29.08.2024

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. Vorgaben übergeordnete Planungen	5
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	5
3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	7
4. Bedarfsnachweis.....	9
4.1. Bedarf an Bauland	9
4.2. Strukturdaten	9
4.3. Altersstruktur der Bevölkerung	9
4.4. Bestehende Flächenpotentiale	10
4.5. Zusammenfassung Bedarfsnachweis.....	11
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	12
6. Umweltbericht	13

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Anlass des Änderungsverfahrens ist der Bedarf an Wohnfläche auf verfügbaren Grundstücken.

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

Die Änderung besteht aus 2 Teilbereichen. Im Teilbereich 1 werden die Wohnbauflächen bedarfsgerecht erweitert und im Teilbereich 2 erfolgt die Rücknahme ungenutzter Wohnbauflächen.

Die kontinuierliche Bevölkerungszunahme der Gemeinde Aurach unterstreicht den Bedarf an Bauplätzen. Diese positive Entwicklung soll durch ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen gestützt und aufrechterhalten werden.

Innenbereichspotentiale stehen derzeit nicht in ausreichender Form zur Verfügung (vgl. Punkt 4, Bedarfsnachweis). Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine sinnvolle Ortsabrundung geschaffen werden, das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und liegt zentral, ca. 500 südöstlich vom Ortszentrum.

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

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die geplanten Änderungen befinden sich am südlichen Ortsrand von Aurach.

Die Neuausweisung entspricht der Fläche des Bebauungsplanes. Der Teilbereich 1 der Änderung hat eine Größe von ca. 3 ha und betrifft das Flurstück 619 der Gemarkung Aurach.

Von der Rücknahme der Wohnbauflächen sind die Flurstücke 632, 633, 633/3 und 634 betroffen. Der Teilbereich 2 der Änderung befindet sich südlich der „Fella-Straße“ und hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Bebauungsplan „Weiherwiesenfeld“
Begründung, Stand 29.08.2024

Abb. 1



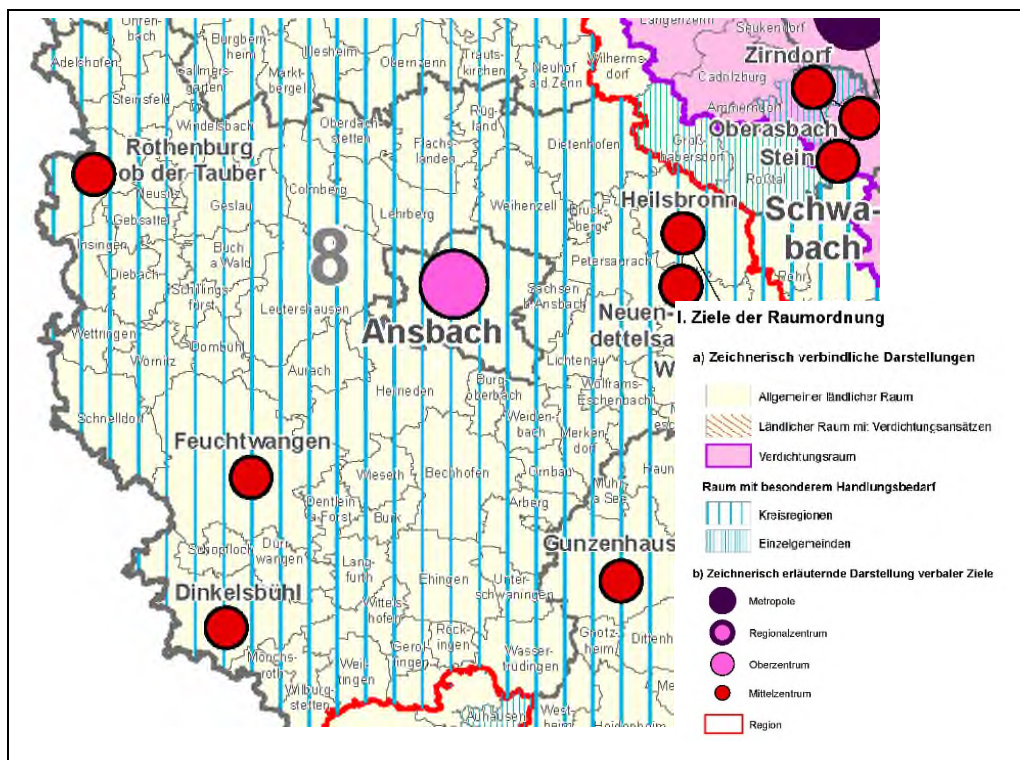
Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Aurach der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des
Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(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.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen 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 Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor 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.

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.

Die Gemeinde Aurach schafft mit der Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzung für eine Wohnbebauung, im direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete und in der Nähe des Ortszentrums. Da Innenentwicklungspotentiale nicht zu Verfügung stehen (vgl. Punkt 4) kann hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der neben den Parzellen zur Einfamilienhausbebauung auch dichtere Wohnformen, wie Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung ermöglicht.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken liegt die Gemeinde Aurach im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion, jedoch an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Diese verbindet das Oberzentrum Ansbach mit dem Mittelzentrum Feuchtwangen.

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung einer ortszentrumnahen Fläche für Wohnbebauung.

4. Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis wird gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand Dezember 2023) erbracht.

4.1. Bedarf an Bauland

Aurach ist aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung und durch das vergleichsweise hohe Arbeitsplatzangebot ein begehrter Wohnstandort.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2021 bereits nachvollziehbar begründet. Der Gesamtbedarf an Wohnbauflächen für die nächsten 10 bis 15 Jahre stellte sich wie folgt dar:

- Auflockerungsbedarf	ca. 4,1 – 4,9 ha
- Ersatzbedarf	ca. 0,5 – 1,0 ha
- Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung	ca. 1,5 – 2,3 ha
<hr/>	
SUMME:	ca. 6,1 – 8,2 ha

4.2. Strukturdaten

Die Gemeinde Aurach kann eine durchweg positive Einwohnerentwicklung verzeichnen. Ein extremer Anstieg ist hier seit dem Jahr 2011 zu erkennen. Am 31.12.2023 hat die Gemeinde Aurach 3.214 Einwohner.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung.

Aurach weist seit 2013 ein positives Wanderungssaldo auf, die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist dem Jahr 2021 positiv, mit deutlichem Anstieg im Jahre 2022.

4.3. Altersstruktur der Bevölkerung

Die aktuelle Altersstruktur zeigt, dass zwar die über 50 – jährigen deutlich ansteigen.

Ebenfalls steigt aber auch die Anzahl der 25-40 – jährigen, die aktuell ihre Bauwilligkeit bekunden und wichtig sind, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Die Ansiedlung junger Familien macht sich auch dadurch bemerkbar, dass die Anzahl der unter 6-jährigen seit dem Jahr 2011 deutlich gestiegen ist.

Um diese Entwicklung auch weiterhin zu unterstützen und zu fördern, ist die Bereitstellung von Wohnraum, der Nachfrage entsprechend, zwingend erforderlich.

4.4. Bestehende Flächenpotentiale

4.4.1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen

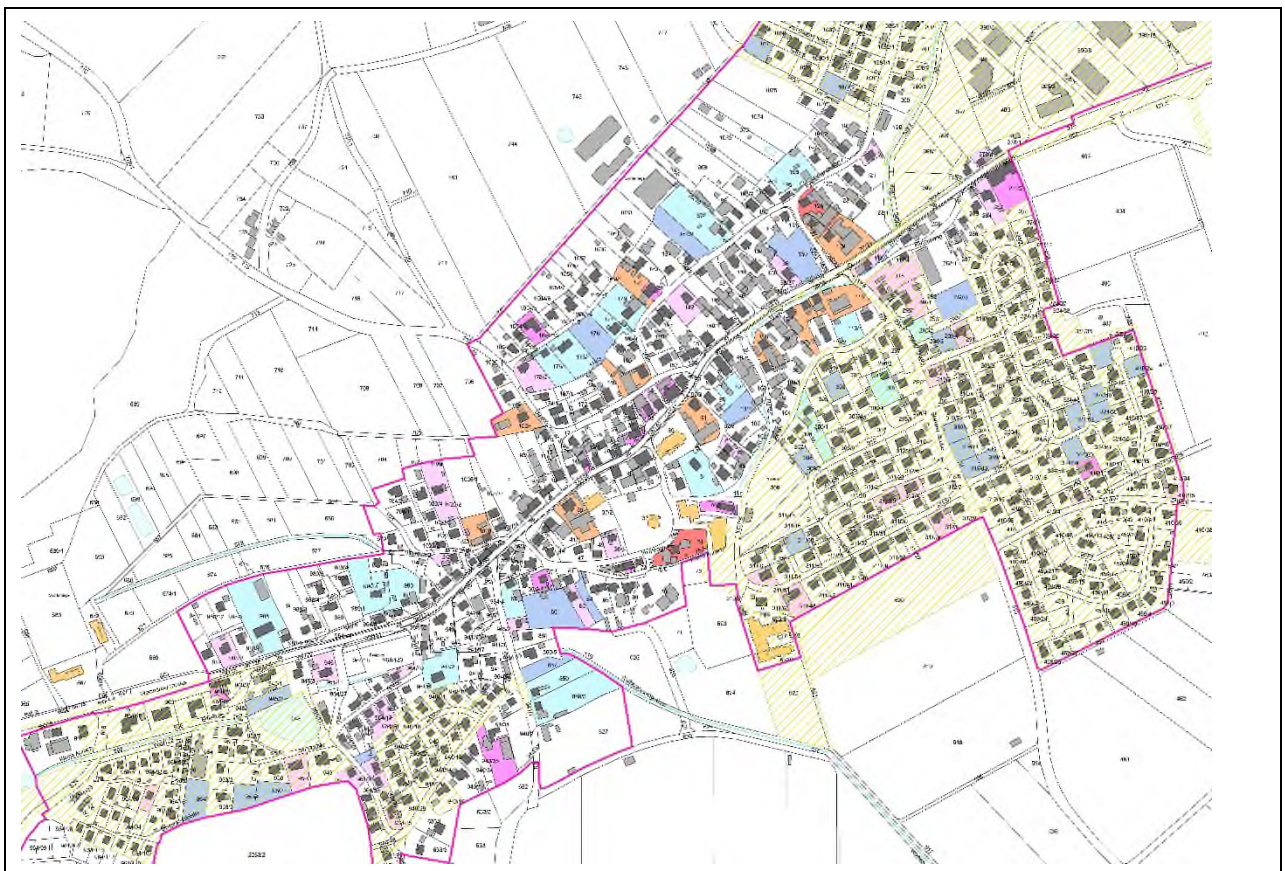
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aurach wurde im Jahre 2021 fortgeschrieben.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wurden aufgrund der Bedarfsberechnung in Aurach zusätzliche Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,5 ha ausgewiesen, im gesamten Gemeindegebiet sind ca. 4,3 ha zusätzliche Wohnbauflächen vorgesehen.

Die Entwicklung der Wohnbaufläche, die im Zuge der Forstschreibung des Flächennutzungsplans zur Entwicklung von Wohnbebauung angedacht war, scheitert an der Flächenverfügbarkeit. Diese wird mit der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan zurückgenommen und anstatt die Fläche der vorliegenden Planung weiterverfolgt.

4.4.2. Möglichkeiten der Nutzung von Leerständen und unbebauten Flächen mit Baurecht

Abb. 3



Kartierung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Aurach, Stand 2018

Die Möglichkeit zur Nutzung von Leerständen wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes betrachtet:

„Die überwiegende Anzahl der klassischen Baulücken finden sich in den ehemaligen Neubaugebieten oder sind durch den Abbruch von Hofstellen entstanden. Ein weiterer Teil der Potentialflächen besteht aus ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, die zwischenzeitlich zumindest in Teilen umgenutzt wurden oder auf denn eine Restnutzung besteht.

Um die Potentiale realistisch einschätzen zu können, hat die Gemeinde versucht die Verkaufsbereitschaft oder die Entwicklungsabsichten der Eigentümer abzufragen. Die Ergebnisse zeigen, dass der überwiegende Teil der Baulücken und übergroßen Grundstücke der privaten Bevorratung dient. Lediglich in einem Fall bestand grundsätzliche Verkaufsbereitschaft, in den übrigen Fällen kam entweder keine oder eine ablehnende Antwort.“

Zwischenzeitlich konnten vereinzelt Baulücken im Innenbereich geschlossen werden.

Sämtliche Baulücken und Leerstände befinden sich im Privateigentum und stehen nicht zur Verfügung.

4.4.3. Nachverdichtungsmöglichkeiten bereits bebauter Flächen

Bei der Leerstandserfassung wurden auch die gering bebauten Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten erfasst. Diese befinden sich meist in Ortsrandlage und werden von den Eigentümern als Gartengrundstück oder landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Verkaufsbereitschaft ist hier aufgrund der Eigennutzung nicht gegeben.

4.4.4. Aktivierung der letzten Jahre

Folgende Projekte im Innenbereich konnten in den letzten Jahren umgesetzt werden:

- Fl.Nr. 76/2 wurde von der Gemeinde verkauft. Der neue Eigentümer hat das Anwesen umgebaut. Im EG wurde eine Arztpraxis eingerichtet, im DG sollen noch 2 Wohnungen entstehen.
- Fl.Nr. 74 wurde von der Gemeinde erworben. Es wurde bereits eine Machbarkeitsstudie und eine städtebauliche Konzeptstudie erstellt. Das in Auftrag gegebene Sanierungsgutachten wird demnächst abgeschlossen. Es sollen dort ein Bürgerzentrum entstehen (Bürgersaal in der Scheune, Museum im Wohn-/Stallhaus).
- Auf Fl.Nr. 18 wurde eine Halle errichtet.
- Für Fl.Nr. 130 sind 2 Mehrfamilienhäuser genehmigt. Mit dem Bau soll nach Angaben des Eigentümers dieses Jahr begonnen werden.
- Fl.Nr. 126 wurde saniert und wird jetzt von einer jungen Familie bewohnt.

- Auf ehem. Grundstück 281/2 (jetzt 281/2 und 281/5) wurden 2 Mehrfamilienhäuser errichtet. Alle Wohnungen sind vermietet.

4.5. Zusammenfassung Bedarfsnachweis

Aurach hat eine gute verkehrliche Anbindung und ein vorhandenes Angebot in der Grundversorgung. Weiterhin macht ein gutes Angebot an Arbeitsplätzen die Gemeinde zu einem gefragten Wohnstandort. Die positive Einwohnerentwicklung der letzten Jahre, vor allem durch ein positives Wanderungssaldo aber auch durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung, sprechen für die Gemeinde. Die Prognose des statistischen Landesamtes ist ein nahezu gleichbleibender Bevölkerungsstand.

Der Nachfrage an Bauplätzen kann durch Mangel an Bauplätzen nicht nachgekommen werden. Die Entwicklung der Innenentwicklungspotentiale wird ergänzend zur Neuausweisung weiterhin verfolgt. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs ist die Neuausweisung der Bauflächen im Außenbereich jedoch zwingend erforderlich. Da, wie bereits dargelegt, keine Möglichkeit zur Nutzung innerörtlicher Flächen gegeben ist, ist die Ausweisung von neuen Bauflächen dringend notwendig, um die Entwicklung in Aurach zu unterstützen.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Planbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weiherwiesenfeld“ ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 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. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Änderung betrifft die bedarfsgerechte Erweiterung von Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes.

Weiterhin wird im Zuge der Änderung die Wohnbaufläche an anderer Stelle zurückgenommen, so dass im Flächennutzungsplan keine überbedarfsmäßig großen Flächenreserven an Wohnbauflächen vorhanden sind.

Die Entwicklung dieser, im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angedachten Fläche scheitert an der Flächenverfügbarkeit.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden in Aurach insgesamt 4,1 ha Wohnbauflächen ausgewiesen. Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes „Weiherwiesenfeld“ werden ca. 3 ha zeitnah entwickelt. Es verbleiben somit noch 1,1 ha ungenutzte Flächenreserven, die im Vergleich zum prognostizierten Bedarf als vertretbar erscheinen.

6. Umweltbericht

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

Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil der Begründung ist.

Aufgestellt:

Herrieden, den 29.05.2024 / 29.08.2024

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)