



Stadt Wolframs-Eschenbach

Landkreis Ansbach

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 8B
„Kreutweg II“



Begründung

VORENTWURF / Stand 05.03.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

MICHAEL SCHMIDT

LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTZWANGEN

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

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

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

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

Die kontinuierliche Bevölkerungszunahme der Stadt Wolframs-Eschenbach unterstreicht den Bedarf an Bauplätzen. Diese positive Entwicklung soll durch ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen gestützt und aufrechterhalten werden.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine sinnvolle Ortsabrundung am westlichen Ortsrand geschaffen werden, das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und liegt zentral, ca. 600 m westlich vom Ortszentrum.

Die Wohnbauflächen werden bedarfsgerecht erweitert.

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

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die geplante Änderung befindet sich am westlichen Ortsrand von Wolframs-Eschenbach.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Teilweise stellt der Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereichs noch eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen betrifft die Flurnummer 956 der Gemarkung Wolframs-Eschenbach und hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 1



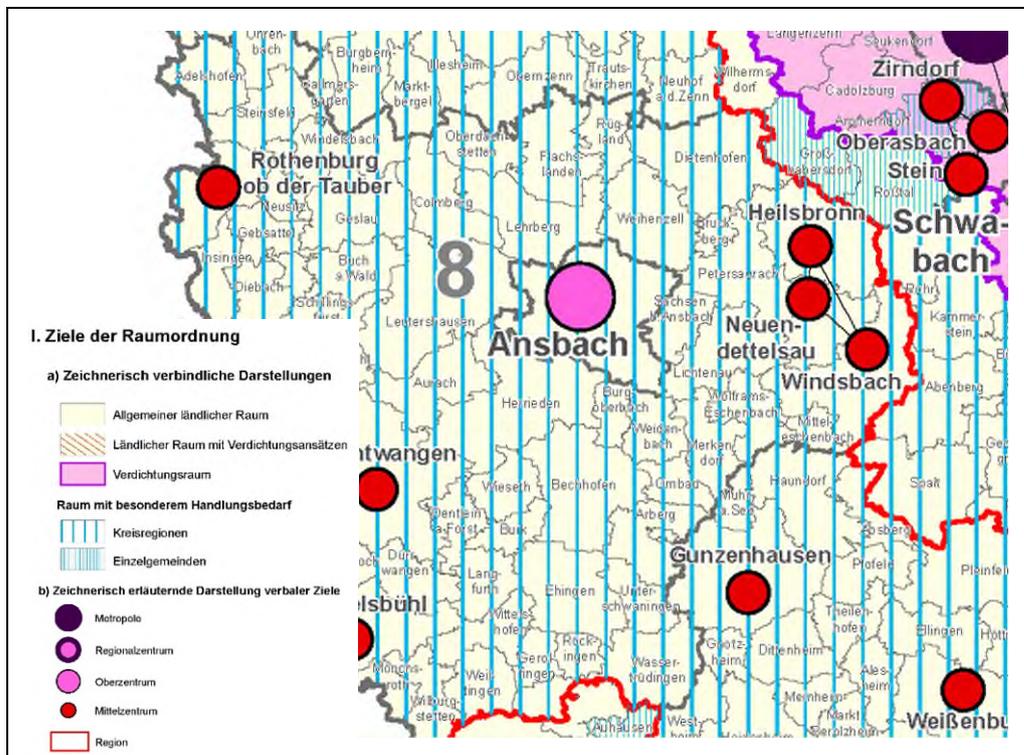
Luftbild mit Geltungsbereich der Änderung, ohne Maßstab

3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Stadt Wolframs-Eschenbach 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 Stadt Wolframs-Eschenbach schafft mit der Bebauungsplanaufstellung die Voraussetzung für eine Wohnbebauung, im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und in der Nähe des Ortszentrums. Da Innenentwicklungspotentiale nicht in ausreichender Form zu Verfügung stehen (vgl. Punkt 4) kann hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der neben den Parzellen zur Einfamilienhausbebauung auch Mehrfamilienhausbebauung 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 Stadt Wolframs-Eschenbach im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Stadt Wolframs-Eschenbach ist als Kleinzentrum eingestuft

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 ortszenturnahen 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. Strukturdaten

Die Stadt Wolframs-Eschenbach kann eine durchweg positive Einwohnerentwicklung verzeichnen. Ein extremer Anstieg ist hier seit dem Jahr 2011 zu erkennen. Am 31.12.2022 hat die Stadt Wolframs-Eschenbach 3.178 Einwohner.

Wolframs-Eschenbach weist seit 2011 ein positives Wanderungssaldo. Am 31.12.2023 liegt die Einwohnerzahl bei 3.250.

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine positive Bevölkerungsentwicklung. Es wird bis zum Jahr 2033 von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 10% ausgegangen.

4.2. Altersstruktur der Bevölkerung

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

Ebenfalls steigt aber auch die Anzahl der 25-30 – jährigen, die aktuell ihre Bauwilligkeit bekunden und wichtig sind, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Ein deutlicher Anstieg ist bei den 30-

40 – jährigen zu verzeichnen, was die Ansiedlung junger Familien deutlich macht, dieses macht sich auch dadurch bemerkbar, dass die Anzahl der unter 6-jährigen, sowie der 6-15 – jährigen seit dem Jahr 2011 deutlich gestiegen ist. Bei der Altersstruktur der 6-15 – jährigen handelt es sich um die Bauwilligen in ca. 15 – 20 Jahren.

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

4.3. Bedarf an Bauland

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung lebten in Wolframs-Eschenbach am 31.12.2022 3.178 Einwohner. Dies ist die maßgebliche Personenzahl, die für die Bedarfsberechnung herangezogen wird.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung bestanden am 31.12.2022 1.365 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen).

Die Einwohnerzahl dividiert durch die Wohnungsanzahl ergibt die Belegungsziffer. Aus den oben dargestellten Werten ergibt sich ein Wert von 2,3 P/W.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung bestanden am 31.12.2022 in Wohn- und Nichtwohngebäuden 162.111 m² Wohnfläche WF in Wolframs-Eschenbach.

Die Bruttogeschossfläche ergibt sich aus der Wohnfläche (WF) multipliziert mit dem Faktor 1,2. Das bedeutet, dass in Wolframs-Eschenbach am 31.12.2022 ca. 194.533 m² Bruttogeschossfläche (BGF) bestand.

Die Bruttogeschossfläche dividiert durch die Bevölkerungszahl ergibt die Wohnfläche pro Person. Das Ergebnis aus den oben dargestellten Werten beträgt ca.: 61 m²/P.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird auf der Grundlage folgender Faktoren ermittelt:

- Flächenbedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Das bayerische Landesamt für Statistik sagt für den Landkreis Ansbach bis 2033 eine stabile bis positive Entwicklung voraus.

Für die Stadt Wolframs-Eschenbach wird bis 2033 ein Zuwachs von ca. 10 % prognostiziert, was einen Bevölkerungszuwachs von ca. 300 Einwohnern entspricht. Da die Erschließung des neuen Baugebietes „Mühlbuck V“ im Jahre 2022 fertiggestellt wurde, wurde dieses bei dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs noch nicht mit betrachtet. Ausgehend von der Bevölkerungszahl am 31.12.2023 kommt man auf einen prognostizierten Bedarf von noch ca. 200 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlich zu erwartenden Einwohnerdichte von ca. 50-60 Einwohnern pro ha ist für die Ansiedlung ein Bauflächenbedarf von ca. 3 - 4 ha Wohnbauland notwendig.

- Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf

Der Auflockerungsbedarf entsteht grundsätzlich aus der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und den gestiegenen Flächenansprüchen der Einzelnen.

Die Wohnfläche pro Person liegt in Wolframs-Eschenbach mit ca. 61 m²/Person bereits verhältnismäßig hoch.

Der Ersatzbedarf an Gebäuden entsteht durch Abriss oder Renovierung. Dieser Bedarf kann zum Teil an Ort und Stelle ersetzt werden.

Die Stadt Wolframs-Eschenbach ist bestrebt, die Innenentwicklungspotentiale sinnvoll zu nutzen und hat daher mittlerweile drei Sanierungsbebauungspläne als Satzung beschlossen, um die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung oder Umnutzung des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltungsvorschriften zu schaffen.

Es wird angenommen, dass zunächst darüber hinaus keine weiteren Flächen für den Ersatzbedarf erforderlich sind.

- Innenentwicklungspotentiale / Reserve im Bestand.

In Wolframs-Eschenbach sind keine freien gemeindlichen Grundstücke mehr vorhanden.

In den zuletzt erschlossenen Baugebieten „Ziegelhütte“ und „Mühlbuck V“ wurden alle Grundstücke mit Bauzwang verkauft. Im letzten Bauabschnitt des Baugebiets „Ziegelhütte“ sind alle Grundstücke bebaut, im Baugebiet „Mühlbuck V“ sind die Grundstücke größtenteils bebaut.

Innenentwicklungspotentiale bestehen zum einen in Form von klassischen Baulücken in den bestehenden Wohngebieten und zum anderen im Bereich um die Altstadt, ebenfalls durch Baulücken oder Leerständen bzw. geringfügig bebauten Grundstücken.

Sowohl die Baulücken als auch die übrigen Potentiale befinden sich alle in Privatbesitz. Die Stadt Wolframs-Eschenbach ist jedoch wie bisher bestrebt, diese Innenentwicklungspotentiale neben den Neuausweisungen im Außenbereich zu nutzen.

Um die Entwicklung der altstadtnahen Bereiche zu steuern und somit einen sinnvolle Nachverdichtung zu erreichen, hat die Stadt Wolframs-Eschenbach in den letzten Jahren drei Sanierungsbebauungspläne erstellt.

Im Bereich der „Unteren Vorstadt“ konnte auch schon ein Projekt umgesetzt werden.

4.4. Zusammenfassung Bedarfsnachweis

Die Stadt Wolframs-Eschenbach liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Ansbach. Die Bundesstraße B 13, die südwestlich vorbeiläuft, ist über die Staatsstraße 2220 in ca. 4 km erreichbar.

Von der B13 sind die Städte Gunzenhausen und Ansbach, sowie die Autobahn A6 schnell zu erreichen.

Im Kernort befinden sich Bäcker und Metzger sowie ein Discounter für den täglichen Bedarf, eine medizinische Grundversorgung, eine Kindertagesstätte und Grund- und Mittelschule, sowie ein Seniorenwohnheim.

Die Versorgung des gehobenen Bedarfs ist durch die Nähe zu Gunzenhausen und Ansbach sichergestellt.

Wolframs-Eschenbach ist eine Stadt im Grünen mit historischem Stadtkern. Zahlreiche Rad- und Wanderwege ringsum laden zum Radfahren und Wandern ein. Das Fränkische Seenland ist ca. 9 km entfernt.

Seit vielen Jahren macht die Stadt Wolframs-Eschenbach große Anstrengungen im Rahmen der Städtebauförderung und Denkmalpflege, um das vorhandene Potential der bestehenden Bebauung im Stadtgebiet attraktiv zu halten.

Wenige Potenziale der Innenentwicklung wie leerstehende Gebäude oder Gewerbebetriebe befinden sich in Privatbesitz und stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Sollten sich hier Möglichkeiten ergeben (siehe "Alte Vogtei"), wird die Stadt Wolframs-Eschenbach alles tun, diese Potenziale vorrangig zu entwickeln.

Die vorliegende Planung ist teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weitere ungenutzte Wohnbauflächen sind nicht vorhanden.

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

Der Bedarf aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums der nächsten 10 Jahre kann mit vorliegender Planung teilweise gedeckt werden. Mit vorliegender Planung können ca. 37 Parzellen auf einer Fläche von ca. 3 ha geschaffen werden. Bei der oben beschriebenen Einwohnerdichte bietet das geplante Baugebiet Raum für ca. 150 – 180 Einwohner.

Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf blieb bei der vorliegenden Bedarfsberechnung unberücksichtigt, da dieser durch die Nutzung der Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden kann.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8B „Kreutweg II“ ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geplant.

Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können ist die Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Flurnummer 956 der Gemarkung Wolframs-Eschenbach erforderlich. Die Wohnbauflächen werden bedarfsgerecht erweitert und die Grünfläche im Norden des Gebiets wie im Bestand fortgesetzt. Die Erweiterung der Wohnbaufläche hat eine Größe von 1,2 ha, die Grünfläche eine Größe von ca. 0,2 ha. Auf die bisher dargestellte Ortsrandeingrünung Richtung Westen kann verzichtet werden, da diese aufgrund der bestehenden Gehölze gewährleistet ist. Richtung Süden wird die Eingrünung entsprechend ergänzt.

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.

6. Umweltbericht

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreutweg II“. 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 05.03.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)