



Markt Dombühl

Lkr. Ansbach

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erweiterung der Wohnbauflächen
im Nordosten von Dombühl

Begründung

Aufgestellt: Herrieden, den 07.05.2018

Ingenieurbüro Willi Heller



Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Planungserfordernis und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	3
2. Übergeordnete Planungen.....	3
3. Bedarfsnachweis.....	6
4. Alternativen im Gemeindegebiet.....	10
5. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	10
6. Inhalt der 7. Flächennutzungsplanänderung	11
7. Umweltbericht.....	12

1. Planungserfordernis und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Markt Dombühl verfügt über einen mehrfach geänderten rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995.

Aufgrund zwischenzeitlich veränderten Entwicklungszielen ist eine erneute Änderung erforderlich.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Dombühl hält an bzw. steigt stetig an. Die vorhanden gemeindlichen Baugrundstücke werden voraussichtlich bis Ende 2019 vermarktet sein.

Im Gemeindegebiet stehen derzeit im nordöstlichen Bereich Wohnbauflächen zur Verfügung, die im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 „Zimmerplatz“ überplant werden.

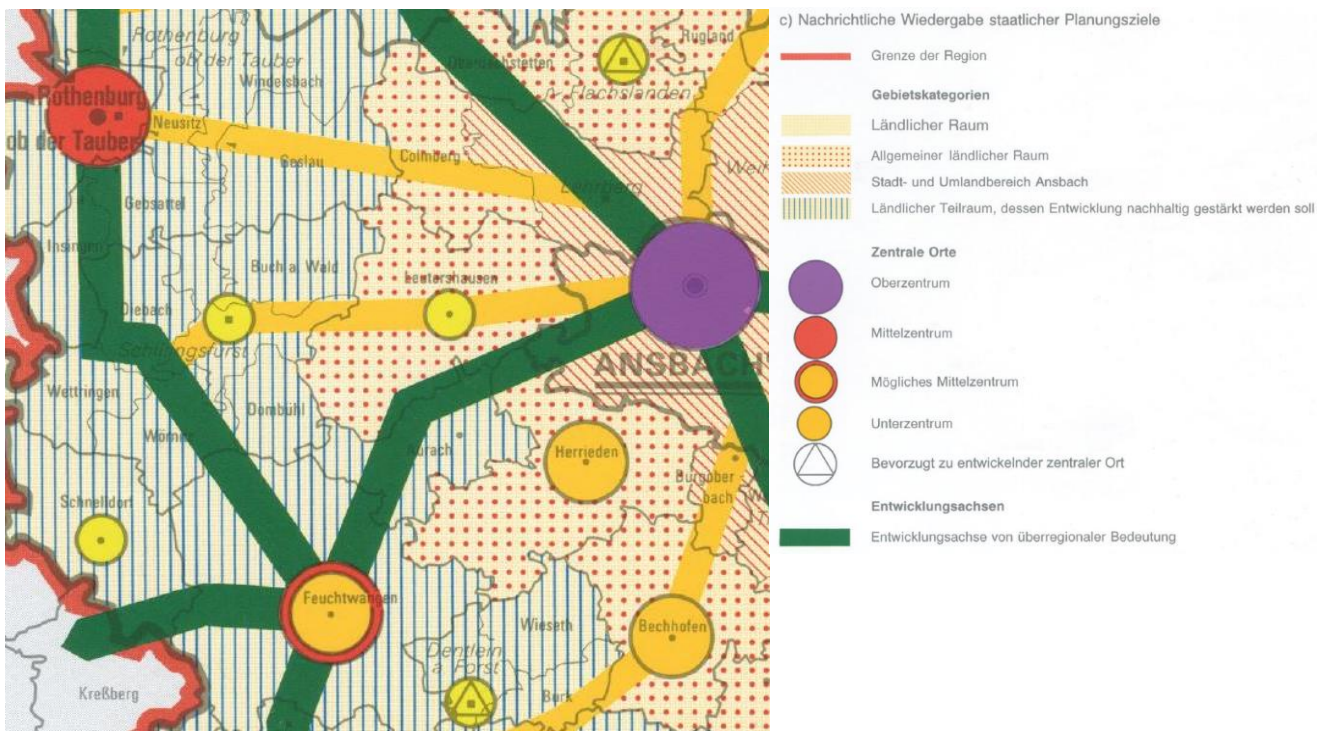
Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der größtenteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, verfolgt die Gemeinde das Ziel als mittel- bzw. langfristige Planung weitere Wohnbauflächen im Gemeindegebiet bereitstellen zu können.

Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat Dombühl am 07.05.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und im direktem Anschluss an das bestehende Wohngebiet weitere Wohnbauflächen, dem Bedarf entsprechend in einer Größe von ca. 5,2 ha darzustellen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, als vorbereitende Planung, im Markt Dombühl bedarfsgerecht Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

2. Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur incl. Legende (Stand März 2000)

Der Markt Dombühl liegt in der Region Westmittelfranken im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Dombühl liegt an der Entwicklungsachse (Feuchtwangen – Rothenburg o. d. Tauber) von überregionaler Bedeutung. Die beiden Mittelzentren Feuchtwangen und Rothenburg, sowie das Oberzentrum Ansbach befinden sich in näherer Umgebung.

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

LEP 1.1.1

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

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...

RP 8 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.

RP 8 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich (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) vereinbar.

Es handelt es sich um eine Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

Die vorhandenen Potentiale sind zu einem großen Teil erschöpft und Potentiale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung (s. Punkt 3 Bedarfsnachweis und Punkt 4 Alternativen im Gemeindegebiet).

3. Bedarfsnachweis

Standortvorteile und Begründung des Bedarfs

Der Markt Dombühl liegt im westlichen Teil des Landkreises Ansbach. Die Autobahnauffahrt der A 6 ist über die St 2419 in ca. 5 Minuten zu erreichen, die Autobahnauffahrt der A 7 in ca. 10 Minuten.

Die Städte Schillingsfürst, Feuchtwangen und Ansbach sind in 5 km, 10 km bzw. 30 km Entfernung zu erreichen.

Neben der guten verkehrlichen Anbindung ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ein weiterer Standortvorteil. Es besteht eine Busverbindung im Stundentakt Richtung Rothenburg und Feuchtwangen / Dinkelsbühl

Von großer Bedeutung ist der seit Dezember 2017 bestehende S – Bahnanschluss nach Ansbach bzw. Nürnberg.

Die Marktgemeinde Dombühl, aufgrund der in letzter Zeit rasanten Entwicklung insbesondere in den Bereichen Industrie, Handel und Dienstleistungen zu Recht als die "aufstrebende Gemeinde" bezeichnet, ist Partner für Gewerbetreibende und Selbstständige. Die Zahl der Arbeitsplätze von gegenwärtig nahezu 600 in einem umfangreichen und vielschichtigen mittelständischen Gewerbe (Kunststoff-, Holz-, Metall- und Lebensmittelverarbeitung sowie Baugewerbe) mit dem größten Arbeitgeber, der kunststoffverarbeitenden Firma Clopay mit nahezu 300 Beschäftigten, nimmt stetig zu.

Auch die bevorstehende Ansiedlung eines größeren Betriebs im Industriegebiet „Dombühl-Süd“ (derzeit B-Plan mit ca. 13 ha rechtskräftig) wird zu einem weiteren Bedarf an Wohnbauplätzen führen. Im Endstadium sind im GI/GE-Gebiet „Dombühl-Süd“ bis zu 40 ha umsetzbar.

Die Versorgung ist ebenfalls sichergestellt:

Im Kernort befinden sich eine Sparkasse, mehrere Gaststätten und Unterkünfte, ein Allgemeinarzt, eine Grundschule und eine Kinderkrippe. Die Grundversorgung mit Lebensmitteln wird durch Supermärkte / Discounter im 5 km entfernten Wörnitz sichergestellt.

Geplant sind weitere Infrastrukturausbauprojekte wie, Breitbandausbau (2018) und Schaffung neuer Kindertagesstätte-Plätze (2018). Zudem wird das ehemalige Bahnhofsgebäude 2018/19 ertüchtigt und als Dorfladen und Dorfcafé ausgebaut.

Die Versorgung des gehobenen Bedarfs ist durch die Nähe zu Feuchtwangen, Rothenburg o.d.T. und Ansbach sichergestellt.

Die Marktgemeinde Dombühl ist aufgrund ihrer reizvollen Lage im Naturpark Frankenhöhe ein attraktiver Wohnort mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Wander- und Radwege im Naturpark und entlang der Romantischen Straße laden zu Wanderungen und Radtouren ein.

Zudem verfügt der Markt Dombühl über ein Naturerlebnisbad mit Kiosk- und Biergartenbetrieb und im Anschluss über den Erlebnispark Natur & Teich mit Sportanlagen.

Auch Gemeinschaftsleben und bürgerliches Engagement haben in Dombühl einen hohen Stellenwert. Zahlreiche aktive Vereine (Sportverein, Gartenbauverein, Feuerwehr, ...) bieten ein vielfältiges Freizeitangebot.

Nachdem die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) wird zusammen mit weiteren Gemeinden derzeit ein Leerstandskataster erstellt, um die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu planen.

Im Gemeindegebiet stehen noch ca. 39 freie Bauplätze zur Verfügung. Davon ca. 10 im südlich gelegenen Baugebiet „Dorfäcker II“, weitere 9 im Altort, bzw. in den Wohngebieten westlich des Ortskerns. Die restlichen 20 Grundstücke stehen im Baugebiet „Am Kirchbuck“ zur Verfügung.

Außer im Baugebiet „Am Kirchbuck“ befinden sich keine bebaubaren Grundstücke im Eigentum der Gemeinde. Die bestehenden Baulücken sind im Privateigentum; die Gemeinde hat hier keinen Zugriff. Die Grundstücke werden von den Eigentümern selbst vermarktet bzw. zukünftig selbst genutzt (z.B. Bebauung durch Kinder, Enkel, etc.). Der Gemeinde hat sich bemüht die freien Flächen zu erwerben, dies scheitert jedoch an der Verkaufsbereitschaft zu einem angemessenen Preis.

Im Baugebiet „Am Kirchbuck“ wurden von den insgesamt 49 Baugrundstücken in den letzten 4 -5 Jahren 29 Parzellen verkauft.

- 2014: 3 Stück
- 2015: 5 Stück
- 2016: 4 Stück
- 2017: 7 Stück
- 2018: bisher 10 (6 Grundstücke sind reserviert). Es wird davon ausgegangen, dass in 2018 bis zu 20 Bauplätze veräußert werden können, sodass voraussichtlich Ende des Jahres noch ca. 10 Baugrundstücke zur Verfügung stehen werden.
- 2019: Aufgrund der dann geringeren zur Verfügung stehenden Anzahl an Bauplätzen wird 2019 mit dem Verkauf von ca. 7 Bauplätzen gerechnet.

Es wird erwartet, dass aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen (Niedrigzinsphase etc.), der angespannten Wohnungsmarktsituation in den Ballungsräumen sowie unserer sehr guten Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung die Nachfrage weiterhin stabil bleiben wird. Insbesondere die Inbetriebnahme der S-Bahn im Dezember 2017, verbunden mit einem Stundentakt nach Ansbach/Nürnberg (Bus-Stundentakt nach Rothenburg und Feuchtwangen/Dinkelsbühl) machen den Standort Dombühl noch attraktiver.

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahlen des Landkreises sanken von 2000 – 2015 um ein Prozent. Nur wenige Gemeinden darunter die Marktgemeinde Dombühl konnte in dieser Zeit entgegen dem Trend ein Einwohnerplus von 2 % verzeichnen.

Die Wachstumsrate der letzten 13 Jahre liegt bei ca. 10,5 %, was einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von 0,8 % entspricht. Wobei die Einwohnerzahlen verstärkt in den letzten 4 Jahren angestiegen sind.

Für die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird von einer Zunahme von rund 7,5% (+ 0,5 % jährlich) ausgegangen.

Es ergibt sich daraus ein prognostiziertes Gesamtbevölkerungswachstum, ausgehend von dem Referenzjahr 2018 indem die Gemeinde eine Einwohnerzahl von 1.847 Personen aufweist, ein Zuwachs von ca. 138 Einwohner auf dann 1.985 Personen.

Diese Prognose ist für eine Gemeinde im ländlichen Raum unter Berücksichtigung der o.g. Standortvorteile vertretbar und trägt zur Stabilisierung des strukturschwachen ländlichen Raums bei.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Gemeinde Dombühl aufgrund vorher beschriebener Gründe ein attraktiver Wohnstandort mit wachsender Bevölkerung ist.

Weiterhin sind folgende Ursachen zu berücksichtigen:

- Natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (die durchschnittlichen Haushaltsgrößen – Personen pro Haushalt – nehmen seit Jahren kontinuierlich ab)
- daraus folgen steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung
- nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (Anpassung an veränderten Wohnbedarf z.B. von Singles, Familien, Senioren)

Aufgrund der oben beschriebenen Attraktivität als Wohnort, der bestehenden Verkaufszahlen und den vor genannten Ursachen für vermehrten Wohnflächenbedarf benötigt die Gemeinde Dombühl neue Flächen für Wohnbebauung.

Setzt man die noch zur Verfügung stehenden Bauplätze hierzu ins Verhältnis und legt einen mittelfristigen Bauflächenbedarf bei einem Verkauf von ca. 5 Bauplätzen / Jahr, bezogen auf die nächsten 10 Jahre zugrunde wird eine Anzahl von ca. 30 Bauplätzen für realistisch gehalten.

Im geplanten Wohngebiet „Zimmerplatz“ besteht die Möglichkeit, den geschilderten Bedarf zu decken.

Im Baugebiet wird eine, dem Bedarf entsprechende Bandbreite angeboten. Neben den Grundstücken für Einfamilienhausbebauung sind ebenfalls Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen.

Prognostizierter Wohnbauflächenbedarf

Der zusätzliche Bedarf an Wohnbauflächen für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre kann mit Hilfe des zu erwartenden Bedarfs an Wohneinheiten rechnerisch wie folgt dargestellt / ermittelt werden:

Referenzjahr 2018

Bevölkerung am 1.3.2018	1.847 Einwohner
Belegungsdichte (Annahme)	2,5 Personen / Wohneinheit
Bestehende Wohneinheiten	ca. 740 WE

Leerraumreserve

20 Bauplätze BG „Am Kirchbuck“	Nettowohnbaufläche: Ø ca. 700 m ²	ca. 1,4 ha
9 Bauplätze BG „Dorfäcker II“	Nettowohnbaufläche: Ø ca. 830 m ²	ca. 0,75 ha
10 sonstige Baulücken	Nettowohnbaufläche: Ø ca. 750 m ²	ca. 0,75 ha
bestehende Wohnbauflächen		ca. 2,9 ha (netto)
bestehende Wohneinheiten	Annahme: 1,5 WE / Gebäude	58 WE

Prognose für 2033 (+ 15 Jahre)

Bevölkerung 2033	1.985 Einwohner
Belegungsdichte (Annahme)	2,2 Personen / Wohneinheit
Prognostizierter Bedarf an Wohneinheiten	ca. 902 WE
Mehrbedarf an Wohneinheiten	ca. 162 WE
Abzüglich Bestandsreserven (26 WE)	Bedarf: ca. 104 WE

Wohnbaudichte für freistehende Einfamilienhäuser

Nettogrundstücksgröße (Annahme)	700 m ²
Bruttogrundstücksgröße	875 m ² (700 m ² + 25% für Erschließung und öffentl. Grün)
Bruttowohnbaudichte	17 WE / ha (10.000m ² / 875m ² x 1,5 WE/Geb)

Ausgehend von den rechnerischen bzw. prognostizierten Werten ergibt sich für den betrachteten Prognosezeitraum ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von ca. 6,1 ha (104 WE / 17 WE/ha).

Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung, die eine Erweiterung der Wohnbauflächen von ca. 5,2 ha beinhaltet, ist der errechnete Wohnbauflächenbedarf zu einem großen Teil abgedeckt.

Die Differenz kann voraussichtlich durch die Entwicklung der Leerstandspotentiale und / oder Nachverdichtung ausgeglichen werden.

4. Alternativen im Gemeindegebiet

Der Schwerpunkt zur Bereitstellung von Wohnbauflächen liegt im Hauptort, diese sind weitestgehend bebaut. Lediglich die Fläche im Nordosten, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Zimmerplatz“ überplant wird, steht zur Wohnbebauung zur Verfügung. Darüber hinaus stehen im OT Kloster Sulz einige Wohnbauflächen zur Verfügung.

In den kleineren Ortsteilen werden keine weiteren Baugrundstücke im Außenbereich angeboten. Hier soll, von begründeten Ausnahmefällen abgesehen, nur der Nachhol- und Ersatzbedarf des Wohnbaubestandes befriedigt werden. Eine Außenentwicklung ist hier aus kommunalpolitischen Erwägungen und aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht gewollt.

Die Leerstände sind für eine ländliche Gemeinde derzeit vergleichsweise gering. Die Aufrechterhaltung der Wohnfunktion im Altort wird sich jedoch angesichts der bereits eingetretenen und absehbaren demographischen Veränderung deutlich schwieriger darstellen.

Die Gemeinde ist sich der Problematik bewusst und ist bestrebt, durch ein in Auftrag gegebenes Leerstandskataster Lösungen bzgl. der Innenentwicklung zu finden.

Die bauliche Entwicklung im Hauptort stellt sich wie folgt dar:

Die Marienkirche befindet sich im Mittelpunkt von Dombühl. Westlich angrenzend der Altort mit gemischter Bebauung.

Entlang der Bahnlinie im südöstlichen Bereich entwickeln sich gewerbliche Bauflächen.

Die Wohnbauflächen orientieren sich weitestgehend im nördlichen bzw. nordöstlichen Gemeindegebiet.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen im nordöstlichen Gemeindegebiet wird die bauliche Struktur fortgeführt. Die Erweiterung an Wohnbauflächen an dieser Stelle, mit direktem Anschluss an bestehende Wohngebiete wird als optimal betrachtet.

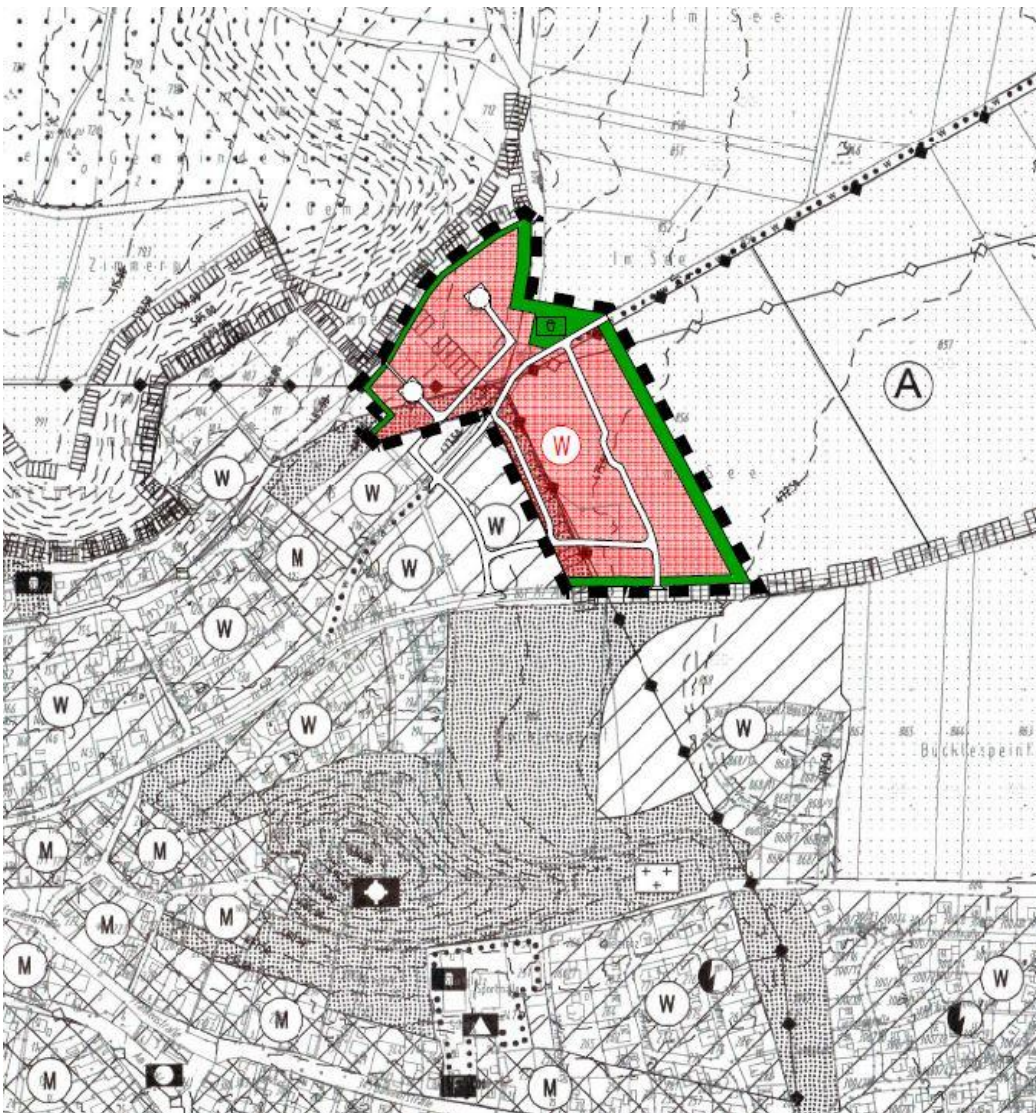
5. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche befindet sich im Nordosten von Dombühl, nördlich der Kreisstraße AN 4 (Kloster Sulzer Straße) in direktem Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen im Westen.

Im Nordwesten grenzen Biotop und im Norden, im Anschluss eines landwirtschaftlich genutzten Weges das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Frankenhöhe“. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden verläuft die Kr AN 4 / „Kloster Sulzer Straße“ und im Anschluss eine Grünfläche bzw. das Wohngebiet „Am Kirchbuck“.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,2 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 698 (teilw.), 794 (teilw.), 795 (teilw.), 795/1, 853, 854 (teilw.) und 856 (teilw.) der Gemarkung und Gemeinde Dombühl.



Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Dombühl

6. Inhalt der 7. Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der 7. Änderung werden die bestehenden Wohnbauflächen im Nordosten um ca. 5,2 ha bedarfsgerecht erweitert.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzt.

Die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die

- Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB
- die das neue Baugebiet erschließenden Straßen
- die Ortsrandeingrünung zur Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft

Die geplanten Wohnbauflächen liegen verkehrsgünstig an der Kreisstraße. Die Verbindung zum Ortskern, zum Bahnhof, sowie der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet. Die verkehrliche und sonstige Erschließung ist durch die Erweiterung der bestehenden Erschließungsstraßen und Versorgungsnetzes gegeben.

Um das Gebiet in die Landschaft einzufügen, werden die geplanten Wohnbauflächen zur freien Landschaft eingegrünt. Nördlich des „Amselwegs“ ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz geplant.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt.

Aufgestellt:

Herrieden, 07.05.2018

INGENIEURBÜRO WILLI HELLER