



Markt Dombühl

Lkr. Ansbach

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erweiterung der Wohnbauflächen
im Nordosten von Dombühl

Umweltbericht

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11
91555 FEUCHTWANGEN
TEL 00499852- 3939
FAX - 4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT -SCHMIDT.DE



Aufgestellt:
Feuchtwangen, den 07.05.2018

Schmidt, Trullu
Landschaftsarchitekten

1. INHALT UND AUFGABE DER UMWELTPRÜFUNG

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) vom 24.06.2004 sind grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Demnach besteht der Umweltbericht insbesondere aus

- einer Einleitung mit Kurzdarstellung des Inhalts
- einer Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Umweltauswirkungen eines Vorhabens auf
- Menschen, Tiere, Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- einer Bewertung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt
- einer allgemein verständlichen Zusammenfassung

Der Umweltbericht ermöglicht es, die Umweltbelange in gebündelter Form herauszuarbeiten, und trägt dazu bei, eine solide Informationsbasis für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange zu schaffen.

Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Kapitel der Planbegründung mit dem in § 2a BauGB beschriebenen Inhalt, welcher als nicht abgeschlossener Katalog der Angaben, die im Umweltbericht enthalten sein müssen, betrachtet werden kann.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

2.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens

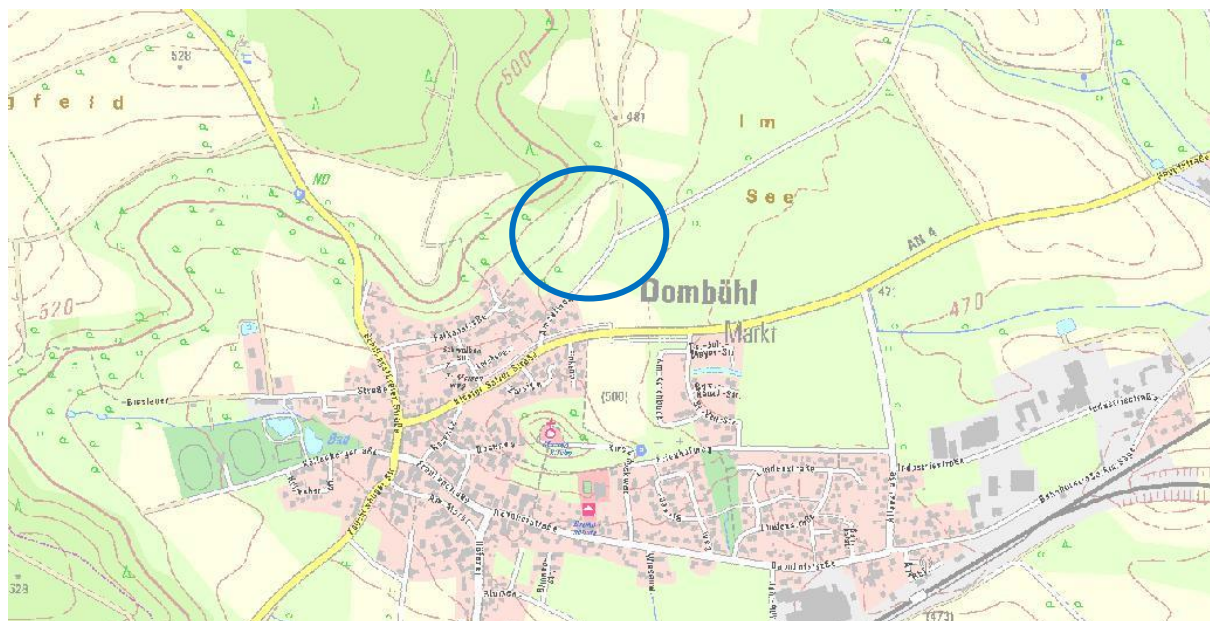
2.1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Im Rahmen dieser Zweckbestimmung besteht für den Planinhalt ein weiterer Spielraum. § 5 Abs. 2 BauGB zählt die möglichen Darstellungen nicht abschließend auf, sondern nennt nur wesentliche Darstellungen beispielhaft. Weitere Darstellungen sind aufzunehmen, wenn sich ein Erfordernis aus den Grundsätzen der Bauleitplanung und der gerechten Abwägung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB ergibt.

Der Geltungsbereich der Erweiterungsfläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Dombühl als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

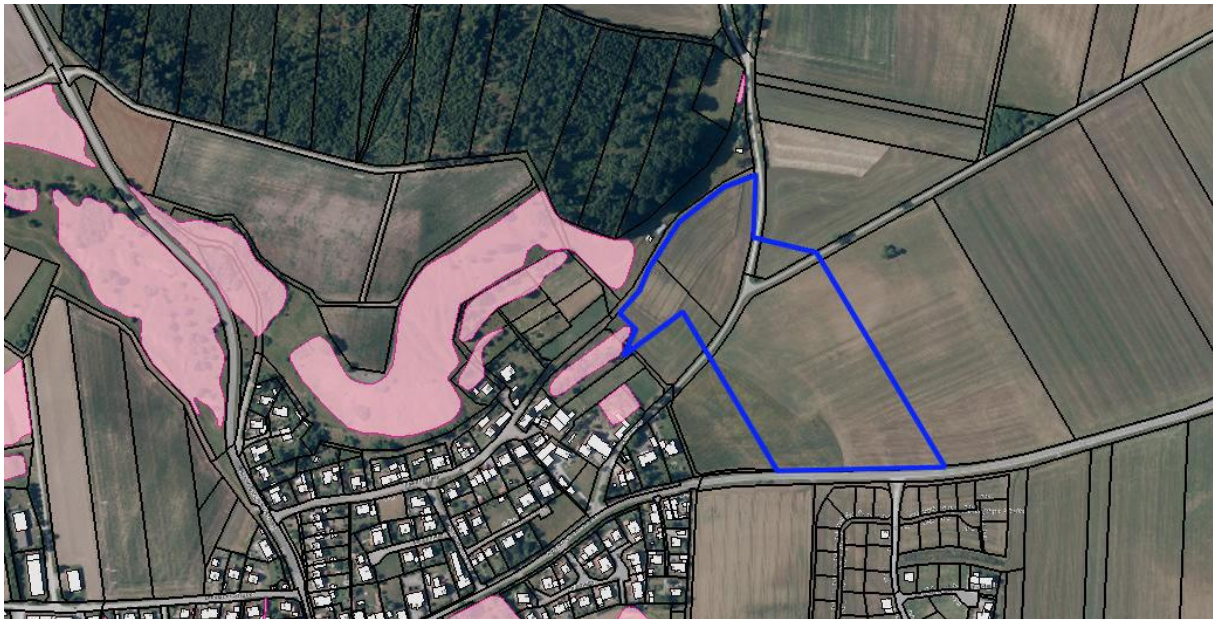
Die 7. FNP – Änderung setzt im Geltungsbereich Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO fest.

2.1.2 Angaben zum Standort



Lage Geltungsbereich

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de



Luftbild mit Geltungsbereich und umliegenden Biotopen (rosa)

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Das Erweiterungsgebiet 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 Biotope, im Norden, im Anschluss eines landwirtschaftlich genutzten Weges der „Naturpark Frankenhöhe“ an das Planungsgebiet. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Süden verläuft die Kreisstraße AN 4 / „Kloster Sulzer Straße“ und im Anschluss eine Grünfläche bzw. das Wohngebiet „Am Kirchbuck“.

Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die verkehrliche und sonstige Erschließung ist durch die Erweiterung der bestehenden Erschließungsstraßen und Versorgungsnetze gegeben.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 5,2 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 698 (teilw.), 794 (teilw.), 795 (teilw.), 795/1, 853, 854 (teilw.) und 856 (teilw.) der Gemarkung und Gemeinde Dombühl.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1.3 Art des Vorhabens, Planungsanlass

Anlass des Änderungsverfahrens ist der stetige Bedarf an Wohnbauflächen. Die vorhandenen 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.

Um auch in Zukunft Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, als vorbereitende Bauleitplanung, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen sollen Wohnbauflächen von ca. 5,2 ha entstehen.

Die Erweiterung der Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO soll den erwarteten mittel- bzw. langfristigen Bedarf decken.

2.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGESETZTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

2.2.1 Ziele des Umweltschutzes im BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren ist nach § 1a mit Grund und Boden schonend umzugehen sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. auszugleichen.

2.2.2 Ziele des Umweltschutzes im BNatSchG

Natur und Landschaft sind gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009, auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
 - Die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 - Die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
 - Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.2.3 Ziele des Umweltschutzes im BayNatSchG

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark NP-00013 Frankenhöhe. Nördlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00570.01 LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone). Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotopflächen.

2.2.4 Ziele des Umweltschutzes im BImSchG

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG i.d.F. vom 26.09.2002, zuletzt geändert am 08.07.2004) regelt den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen von Menschen, Tieren und Pflanzen, Böden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur und Sachgütern. Ein wesentlicher Punkt ist dabei die Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

2.2.5 Ziele des Umweltschutzes im Regionalplan

Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden, um erhebliche Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit aus Sicht des Naturschutzes und des Landschaftsschutzes zu verhindern.

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

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

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 Siedlungsgebiet (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.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

(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.

3. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um unversiegelte Flächen.</p> <p>Es befinden sich keine kartierten Biotope der Bayerischen Biotopkartierung im Geltungsbereich.</p> <p>Die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) gibt Hinweise auf Tiervorkommen im Gemeindegebiet. In dem Planungsgebiet (TK 25-Blatt 6727 – Schilligsfürst) sind keine Vorkommen besonderer Tierarten im Planungsgebiet kartiert.</p> <p>Für den BP Dombühl „Wohngebiet Zimmerplatz“ Nr. 14 wird vom Diplom-Biologen Herrn Messlinger, Flachslanden derzeit eine saP erstellt. Diese wird anschließend auch in den Umweltbericht eingearbeitet.</p>
Schutzgut „Boden“	<p>Das Planungsgebiet gehört zum Mittelfränkischen Becken (113) und zählt zur Untereinheit Feuchtwanger Becken (113.1).</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 500 m über NN.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.</p> <p>Es besteht keine Bodenversiegelung im Geltungsbereich. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.</p>

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Schutzgut „Klima“	<p>Das Klima in Dombühl ist gemäßigt, aber warm. Dombühl hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen.</p> <p>Das gilt auch für den trockensten Monat. Die effektive Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger ist Cfb. Die Temperatur liegt in Dombühl im Jahresdurchschnitt bei 8.0 °C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 727 mm auf.</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine Luftaustauschbahnen betroffen.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das Landschaftsbild von Dombühl wird geprägt durch viele Streuobstwiesen sowie landwirtschaftliche Flächen. Ebenso durch verschiedene Baum- und Strauchbestände oder Walränder.</p> <p>Vom Landschaftsbild hängt der Erholungswert einer Landschaft ab. Ausgeräumte, strukturarme Ackerfluren besitzen nur geringen Erholungswert. Als besonders ästhetisch werden Wälder und gegliederte Elemente wie Hecken oder Solitärbäume empfunden.</p>
Schutzgut „Mensch“	<p>Die Wohnbauflächen schließen an die bestehende Bebauung an. Besonders wertvolle Flächen sind nicht betroffen.</p> <p>In Dombühl besteht eine gutes Rad- und Wanderwegenetz im Naturpark und entlang der Romantischen Straße.</p> <p>Des Weiteren verfügt der Markt Dombühl über ein Naturerlebnisbad mit Kiosk- und Biergartenbetrieb und über einen Erlebnispark Natur und Teich mit Sportanlagen.</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p>Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.</p> <p>Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981/468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/235850 zu verständigen.</p>

4. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

<p>Schutzgüter „Pflanzen“ und „Tiere“</p>	<p><u>Bei Durchführung der Planung:</u> Es werden ca. 5,2 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt.</p> <p>Für den BP Dombühl „Wohngebiet Zimmerplatz“ Nr. 14 wird vom Diplom-Biologen Herrn Messlinger, Flachslanden derzeit eine saP erstellt. Diese wird anschließend auch in den Umweltbericht eingearbeitet.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Die vorhandenen Lebensräume bestehen weiterhin.</p>
<p>Schutzgut „Boden“</p>	<p><u>Bei Durchführung der Planung:</u> Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden. Die Verkehrsflächen werden versickerungsfähig gestaltet.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. (keinerlei Versiegelung)</p>
<p>Schutzgut „Wasser“</p>	<p><u>Bei Durchführung der Planung:</u> Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden, es wird oberflächlich abgeführt, was zu einer geringen Verringerung der Grundwasserneubildung führt. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. (Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers)</p>
<p>Schutzgut „Klima / Luft“</p>	<p>Das Schutzgut Klima wird durch die Planung nicht verändert.</p>
<p>Schutzgut „Landschaft“</p>	<p><u>Bei Durchführung der Planung:</u> Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung bereits gestört.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Keine Veränderung des Landschaftsbildes.</p>

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Schutzgut „Mensch“	<p><u>Bei Durchführung der Planung:</u> Die Flächenänderungen schließen alle an die bestehende Bebauung an. Besonders wertvolle Flächen sind nicht betroffen. Weitere landwirtschaftliche Flächen sind in der Umgebung vorhanden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Freizeit/Erholung sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die landschaftlichen Verkehrsanbindungen werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Keine Veränderung des Schutzgutes Mensch (Freizeit/Erholung).</p>
Schutzgüter „Sach- und Kulturgüter“	Keine

5. BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

5.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	Für den BP Dombühl „Wohngebiet Zimmerplatz“ Nr. 14 wird vom Diplom-Biologen Herrn Messlinger, Flachslanden derzeit eine saP erstellt. Diese wird anschließend auch in den Umweltbericht eingearbeitet.
Schutzgut „Boden“	Mit Grund und Boden wird gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen.
Schutzgut „Wasser“	Siehe „Schutzgut Boden“
Schutzgut „Klima“	Keine Maßnahmen notwendig.
Schutzgut „Landschaft“	Nach Osten und Süden wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Schutzgut „Mensch“	Die landwirtschaftliche Verkehrsanbindung wird sichergestellt. Nach Osten und Süden wird eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt.

Schutzgüter „Sach- und Kulturgüter“	Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981/468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/235850 zu verständigen.
-------------------------------------	--

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

6. DARSTELLUNG DER IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Marktgemeinde Dombühl hat beschlossen den Flächennutzungsplan zu ändern aufgrund der hohen Nachfrage an Baugrundstücken ca. 5,2 ha Wohnbauflächen auszuweisen.

Das Gebiet bietet sich als bebaubare Fläche an, da es unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließt.

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:

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Da die Marktgemeinde Dombühl Wohnflächen benötigt, um vor Ort dem Wohnbedarf gerecht zu werden, kann ein Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden.

Das Planungsgebiet wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Standort ist optimal, da die Fläche direkt an die bestehende Bebauung anschließt.

Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und Belastungen (Ackernutzung, Ortslage) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.