

Markt Wertach

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Begründung - Entwurf

03.08.2017



GEGENSTAND

1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
Begründung - Entwurf

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach



Telefon: 08365 7021-0
Telefax: 08365 7021-22
E-Mail: rathaus@wertach.de
Web www.markt-wertach.de

Vertreten durch: Bgm. Eberhard Jehle

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Daniel Baier – Landschaftsplaner (M. A.)

Memmingen, den

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	1
1 Anlass der Planung	1
2 Änderungsbereich 1 – Wohngebiet „Linzenleiten II“ - Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet Dorf (1,56 ha)	3
2.1 Lage, Größe und aktuelle Gegebenheiten	3
2.2 Änderungsdarstellungen	3
2.3 Standortalternativen	4
3 Änderungsbereich 2 – Wohngebiet „Linzenleiten II“ - Ausgleichsfläche (0,27 ha)	5
3.1 Lage, Größe und aktuelle Gegebenheiten	5
3.2 Änderungsdarstellungen	5
3.3 Standortalternativen	6
4 Auswirkungen der Planung	6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage der Änderungsbereiche	2
Abbildung 2: 1. Änderungsbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bestand)	4
Abbildung 3: 1. Änderung des Flächennutzungsplans im 1. Änderungsbereich (Planung)	4
Abbildung 4: 2. Änderungsbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bestand)	6
Abbildung 5: 1. Änderung des Flächennutzungsplans im 2. Änderungsbereich (Planung)	6

BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Wertach (Genehmigungsbeschluss 04.12.2014) dar.

Der Marktgemeinderat des Marktes Wertach hat in seiner Sitzung vom 04.05.2017 den Beschluss gefasst den Flächennutzungsplan in zwei Bereichen zu ändern. Anlass hierfür ist der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen und folglich die Aufstellung des Bebauungsplans „Linzenleiten II“. Es sollen Wohnbauflächen für den aus der einheimischen Bevölkerung kommenden Bedarf, besonders für junge Familien geschaffen werden. Der Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans stellt grundsätzlich eine Fortführung der in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen Entwicklung dar, stimmt jedoch in Teilbereichen nicht mit den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans überein und macht folglich eine 1. Änderung des Flächennutzungsplans in zwei Änderungsbereichen notwendig.

Die Entwicklung des Wohngebietes inklusive der zusätzlich beanspruchten Flächen orientiert sich an den übergeordneten Zielen, die im bestehenden Flächennutzungsplan für die Entwicklung des Siedlungswesens der Gemeinde angeführt sind. Dazu zählt sowohl die Stärkung der Innenentwicklung durch Nutzung innerörtlicher Freiflächen als auch die Ausweisung von Bauflächen bei dem geringst möglichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Des Weiteren sollen neben dem typischen Ortsbild auch die landschaftliche und ökologische Eigenart des Gebietes erhalten werden. In Bezug auf die Gestaltung neuer Bauflächen wird angeführt, dass dabei das Bild einer gewachsenen Siedlung mit einer noch einheitlichen Dachlandschaft und die harmonische Ablesbarkeit des Marktes mit der Lage am Rande des Tales, umgeben von teilweise bewaldeten Hangbereichen, berücksichtigt werden müssen. Ebenso wird auf eine organische Siedlungsentwicklung und die funktionale Gliederung des Ortsbereiches Wertach mit dem Ziel hingewiesen, dass der Ortsbereich durch die Anbindung weiterer Siedlungsflächen weiterentwickelt werden soll. Das gegenständliche Vorhaben orientiert sich an diesen Zielen und trägt zu deren Umsetzung bei.

Neben der aktuell großen Nachfrage aus der Gemeinde selbst sprechen auch der kontinuierliche Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre sowie langfristige Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung für einen weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnbaufläche im Gemeindegebiet. Die parallele Aufstellung des Bebauungsplans „Linzenleiten II“ dient folglich der kurz- und mittelfristigen Deckung des Bedarfes an Wohnbaufläche in Wertach und ermöglicht dessen Weiterentwicklung als eigenständiger Arbeits- und Lebensraum.



Abbildung 1: Lage der Änderungsbereiche 1 und 2

Der 1. Änderungsbereich liegt unmittelbar westlich der Bahnhofstraße und grenzt im Süden und Westen ebenfalls unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche Wertachs an. Er umfasst Teilflächen des bestehenden und teilweise bebauten Mischgebietes Dorf (MD) und erstreckt sich von hier in Richtung Nordosten. Im Nordwesten grenzen Wohnbauflächen (W) an, im Osten die Bahnhofstraße und jenseits dieser Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen. Die Fläche soll größtenteils in eine Wohnbaufläche (W) mit einer Ortsrandeingrünung an der nördlichen Abgrenzung umgewandelt werden. In einem geringfügigen Teil soll das Mischgebiet Dorf erweitert werden.

Der 2. Änderungsbereich liegt etwas weiter nördlich und umfasst zwei Flurstücke, auf denen eine Ausgleichsfläche vorgesehen ist. Gegenwärtig ist die Fläche zum Teil als geplante Wohnbaufläche und zum Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind Neuausweisungen von Allgemeinen Wohngebieten im Umfang von insgesamt ca. 8,1 ha vorgesehen. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Linzenleiten II“ wird von diesen geplanten Wohnbauflächen im westlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 2,1 ha aufgegriffen und umgesetzt, was einem Anteil von 25,9 % der im Flächennutzungsplan dargestellten Neubauflächen entspricht. Die Änderungsbereiche umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1,82 ha, wovon es sich in einem Teilbereich um Umwidmung von MD zu WA handelt. Abzuziehen von der Neuausweisung an Wohnbauflächen ist zudem diejenige Fläche im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche, die derzeit als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist und im Zuge des Anlegens der Ausgleichsfläche als solche entfällt (ca. 0,2 ha).

Insgesamt hat die neu ausgewiesene Wohnbaufläche auf zuvor landwirtschaftlichen Nutzflächen einen Umfang von ca. 1,1 ha, was einem Anteil von 13,6 % an den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Neubauf Flächen entspricht.

2 Änderungsbereich 1 – Wohngebiet „Linzenleiten II“ -Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet Dorf (1,56 ha)

2.1 Lage, Größe und aktuelle Gegebenheiten

Der 1. Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,56 ha und umfasst die Fl.-Nrn. 587, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 598, 599, 600, 601, 602, 1291/6 sowie je eine Teilfläche von 554, 562/2 und Teile der Bahnhofstraße.

Der 1. Änderungsbereich umfasst die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) in einer Größe von ca. 1,38 ha sowie einer geringfügigen Erweiterung des Mischgebietes Dorfes (MD) in einer Größe von ca. 0,16 ha. Dieser befindet sich nordöstlich des Ortszentrums von Wertach und schließt im Osten an die Bahnhofstraße an. Innerhalb des Änderungsbereiches sind im derzeit gültigen Planwerk mit vorhandenen und geplanten Dorf-mischgebietsflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen unterschiedliche Nutzungen ausgewiesen.

2.2 Änderungsdarstellungen

Der 1. Änderungsbereich umfasst die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W; § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) sowie die geringfügige Erweiterung des Dorfgebietes (MD; §1 Abs. 2 Nr. 5). Das ausgewiesene Gebiet hat im Süden direkten Anschluss an das bestehende Dorfgebiet und umfasst Teile von diesem. Im Nordwesten grenzen die bestehenden Wohnbauflächen des „Panoramawegs“ an, im Osten geplante Neubauf Flächen sowie die nördlich daran angrenzenden Gewerbeflächen „Bahnhofstraße“. Dabei werden im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches landwirtschaftliche Nutzflächen, im südwestlichen Teil bestehende sowie geplante Dorfgebietsflächen geändert. Ergänzend zu den Wohnbauflächen in diesem Änderungsbereich ist auch eine Ortsrandeingrünung an der nördlichen Abgrenzung dargestellt. Ein Teil der Baumgruppen an der östlichen Abgrenzung des Änderungsbereiches werden im Rahmen der Änderungen zurückgenommen.

Durch die Änderung wird in unmittelbarer Anbindung an den gewachsenen Altort und in städtebaulich gut integrierter Lage Wohnraum geschaffen. Dies wird auch bei der Planung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Linzenleiten II“ aufgegriffen und umgesetzt. Die geplante Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bahnhofstraße aus Osten als auch die St.-Ulrich-Straße aus Süden.



Abbildung 2: 1. Änderungsbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bestand)



Abbildung 3: 1. Änderung des Flächennutzungsplans im 1. Änderungsbereich (Planung)

2.3 Standortalternativen

Die im FNP dargestellten alternativen Wohnbauflächen (insgesamt ca. 8,1 ha) befinden sich derzeit alle in Privatbesitz. Zurzeit ist kein Bauland zum Kauf verfügbar. Gleichzeitig liegen der Gemeinde gegenwärtig rund 80 Baulandanfragen von überwiegend einheimischen Bürgern – v.a. jungen Familien – vor.

Im Gebiet Linzenleiten gelang es der Gemeinde, mehrere benachbarte Flurstücke zu erwerben, was die Realisierung eines zusammenhängenden Wohnbaugebietes ermöglicht. Nachdem die Fläche im Süden, Norden und Westen bereits bebaut und erschlossen ist, wird durch die Realisierung des Baugebietes Linzenleiten eher ein Lückenschluss bzw. eine Arrondierung der Siedlungsfläche gesehen, und nicht eine unangepasste Entwicklung im Außenbereich.

Die zitierten 8 ha Wohnbauflächen verteilen sich auf insgesamt 6 Teilflächen. Es handelt sich hierbei entweder um Abrundungen von bestehenden Baugebieten bzw. teilweise auch um kleinräumige innerörtliche Freiflächen. Bei keinem der Bauflächen handelt es sich um eine großflächige neue Entwicklungsfläche.

Eine Wohnbauentwicklung bietet sich in diesen sechs Teilflächen grundsätzlich für die Zukunft an, da die Erschließung größtenteils bereits vorhanden ist bzw. eine Bebauung in Teilbereichen bereits stattgefunden hat. Zurzeit sind die Flächen aber nicht durch die Gemeinde erwerbbar. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Wertach aufgrund der Topographie und der naturräumlichen Ausstattung nur sehr begrenzte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten hat, erachtet es die Gemeinde für unerlässlich, dass die gegenständliche Fläche „Linzenleiten II“ als Wohnbauland ausgewiesen und entwickelt wird. Die im FNP bereits ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen sollen beibehalten wer-

den, da es aufgrund der Eigentums- und Erbverhältnisse es möglich erscheint, immer wieder kurzfristig kleinere Flächen zu erwerben, die dann bauleitplanerisch gesichert und bedarfsgerecht einer Bebauung zugeführt werden können.

3 Änderungsbereich 2 – Wohngebiet „Linzenleiten II“ - Ausgleichsfläche (0,27 ha)

3.1 Lage, Größe und aktuelle Gegebenheiten

Im 2. Änderungsbereich ist eine Ausgleichsfläche für die geplanten Wohnbauflächen vorgesehen. Dieser liegt nördlich der Wohnbauflächen des Wohngebietes und grenzt im Westen an den letzten Teilabschnitt des Panoramaweges an. In der derzeit gültigen Darstellung ist der 2. Änderungsbereich im südwestlichen Teil als Wohnbaufläche und geringfügig im nordwestlichen als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Verlauf der Begrenzungslinie für bauliche Nutzung weist darauf hin, dass eine Ausdehnung der Siedlungsfläche hier möglich ist.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,3 ha und liegt auf der Fl.-Nr. 493 sowie einer Teilfläche der Fl.-Nr. 492.

3.2 Änderungsdarstellungen

Im 2. Änderungsbereich ist die Darstellung der gegenständlichen Fläche als Ausgleichsfläche mit Anlage von Streuobstbestand vorgesehen. Zur ökologischen Aufwertung ist auf der Ausgleichsfläche eine Bepflanzung vorgesehen. Der Ausgleich dient der Kompensation des geplanten unmittelbar südlich angrenzenden Wohngebietes „Linzenleiten II“.



Abbildung 4: 2. Änderungsbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bestand)



Abbildung 5: 1. Änderung des Flächennutzungsplans im 2. Änderungsbereich (Planung)

Der gesamte Änderungsbereich wird als Ausgleichsfläche dargestellt, sowohl der südliche derzeit als Wohnbaufläche dargestellte Bereich, als auch der als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellte nördliche Teil. Die Darstellung der Freileitung, welche im 1. Änderungsbereich aufgrund ihres geplanten Abbaus entfernt wird, bleibt in diesem Bereich weiter erhalten, da zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht geklärt ist, ob diese auch in diesem Bereich an eine andere Stelle verlegt werden soll.

3.3 Standortalternativen

Die Ausgleichsfläche ist unmittelbar an den kompensierenden Eingriff angegliedert und ist zudem Teil der Ortsrandeingrünung an der gut einsehbaren nordöstlichen Abgrenzung des Wohnbaubereiches. Da es sich ebenso wie bei der Eingriffsfläche um derzeit landwirtschaftliches Grünland handelt, eignet sich die gegenständliche Fläche in besonderem Maße für den Eingriffsausgleich und ist diese klar einer extensiven Kompensation an anderer Stelle vorzuziehen.

4 Auswirkungen der Planung

Die grundsätzlichen potentiellen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden in einer gesonderten Ausarbeitung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in einem Umweltbericht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt.