

Markt Wertach

# 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Begründung - Vorentwurf

04.05.2017



## GEGENSTAND

1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan  
Begründung - Vorentwurf

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Wertach**  
Rathausstraße 3  
87497 Wertach



Telefon: 08365 7021-0  
Telefax: 08365 7021-22  
E-Mail: [rathaus@wertach.de](mailto:rathaus@wertach.de)  
Web [www.markt-wertach.de](http://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](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

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

Memmingen, den 04.05.2017

---

*Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2 Änderungsbereich 1 – Wohngebiet „Linzenleiten II“ - Wohnbauflächen (2,4 ha)</b>	<b>2</b>
2.1 Lage, Größe und aktuelle Gegebenheiten	2
2.2 Änderungsdarstellungen	3
2.3 Standortalternativen	4
<b>3 Änderungsbereich 2 – Wohngebiet „Linzenleiten II“ - Ausgleichsfläche (0,3 ha)</b>	<b>5</b>
3.1 Lage, Größe und aktuelle Gegebenheiten	5
3.2 Änderungsdarstellungen	5
3.3 Standortalternativen	6
<b>4 Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

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

---

## 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 Bevölkerungszuwachs 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.

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 vollständig in eine Wohnbaufläche (W) mit einer Ortsrandeingrünung an der nördlichen Abgrenzung umgewandelt 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. 2,7 ha. Da ein Teil der Änderungsbereiche die Umwidmung von Mischgebiet Dorf zu Wohnbaufläche umfasst, reduziert sich der Anteil der zusätzlich überbauten Fläche um ca. 1,1 ha. Außerdem sollen auf Teilen des Geltungsbereiches des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Linzenleiten II“ eine Ausgleichsfläche sowie eine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden, was den Anteil der tatsächlich überbauten Fläche zusätzlich um ca. 0,3 ha verringert, da sich durch diese aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung des aktuellen Zustandes ergibt. Abziehen 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 Neubauflächen entspricht.

## **2 Änderungsbereich 1 – Wohngebiet „Linzenleiten II“ - Wohnbauflächen (2,4 ha)**

### **2.1 Lage, Größe und aktuelle Gegebenheiten**

Der 1. Änderungsbereich umfasst die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W). 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.

Der 1. Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,4 ha und umfasst die Fl.-Nrn. 562/2, 587, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602 und 1291/6 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 554 und 669.

## 2.2 Änderungsdarstellungen

Der 1. Änderungsbereich umfasst die Ausweisung einer Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Das neu 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 Neubauflächen sowie die nördlich daran angrenzenden Gewerbeflächen „Bahnhofstraße“. Dabei werden im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches landwirtschaftliche Nutzflächen, im südwestlichen Teil bestehende sowie geplante Dorfgebietsflächen geändert. Bei der Änderung der vorhandenen Dorfgebietsfläche ist zu beachten, dass die landwirtschaftliche Nutzung des darauf befindlichen Gehöfts aufgegeben worden ist und dieses nur noch als Wohnhaus genutzt wird. Zudem sieht die Planung für dieses Gebiet eine klare Entwicklung hin zu Wohnbebauung vor, weshalb die Änderung des Dorfgebietes zu einem Wohngebiet eine Anpassung an diese Zielsetzung darstellt. Zusätzlich zu den Wohnbauflächen in diesem Änderungsbereich ist außerdem eine Ortsrandeingrünung an der nördlichen Abgrenzung festgesetzt. Ein Teil der Baumgruppen an der östlichen Abgrenzung des Änderungsbereiches werden im Rahmen der Änderungen zurückgenommen.

Durch die Änderung der Fläche des bestehenden Mischgebietes Dorf in eine Wohnbaufläche wird eine innerörtliche Entwicklung in Form von Verdichtung ermöglicht, wie sie als Ziel im Flächennutzungsplan und den übergeordneten Planwerken vorgegeben wird. Dies wird auch bei der Planung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Linzenleiten II“ aufgegriffen und umgesetzt.

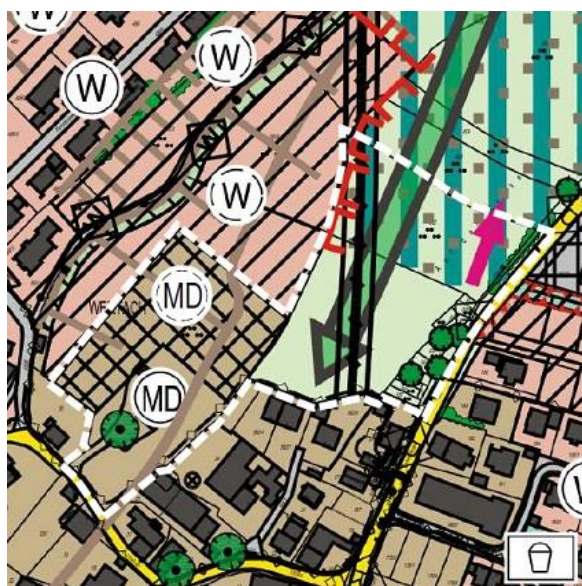


Abbildung 1: 1. Änderungsbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bestand)



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

Zur Lokalisierung der Wohnbauflächen ist zu sagen, dass sich die vorgesehenen Flächen in den Siedlungsraum und die bestehenden Wohn- und Mischgebiete einpassen, wodurch sich eine lückenlose Arrondierung des Ortsrandes ergibt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt dabei sowohl über die Bahnhofstraße aus Osten als auch die St.-Ulrich-Straße aus Süden.

## **2.3 Standortalternativen**

Im südwestlichen Teilbereich des 1. Änderungsbereiches ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits Wohnbebauung in Kombination mit Dorfmischgebieten vorgesehen. Diese Ausweisung umfasst Wohnbaugebiete, die sich östlich an das bestehende Wohngebiet „Panoramaweg“ angliedern, jedoch nicht bis zur Bahnhofstraße im Osten reichen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist vorgesehen das Wohnbaugebiet wie bereits im derzeitigen Flächennutzungsplan enthalten umzusetzen und um die Flächen zur Bahnhofstraße hin zu ergänzen. Dadurch kann auch eine vollständige Arrondierung des Ortsrandes in diesem Bereich sichergestellt werden.

Da das gegenständliche Gebiet auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits zu einem Teil für die kommunale Erweiterung von Wohnbauflächen ausgewählt worden ist, wird diese Planung im gegenständlichen Verfahren weitergeführt. Hinzu kommt die Eignung des Gebietes für die Entwicklung von Wohnbebauung aufgrund der innerörtlichen Lage nahe dem Ortskern, der guten Angliederung an die bestehenden Siedlungsgebiete, der guten Erschließungsmöglichkeiten, der ruhigen Lage und der naturschutzfachlichen Verträglichkeit aufgrund des Fehlens besonders bedeutender Strukturen.

Zudem ermöglicht das gesamte vorgesehene Wohnbaugebiet durch seinen vergleichsweise großen Umfang sowohl die Deckung des kurzfristigen als auch in gewissem Umfang des mittelfristigen Bedarfs und sorgt folglich für eine Entschärfung hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Marktgemeinde Wertach bis 2021 ein Bevölkerungszuwachs von 7 % prognostiziert ist (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016) und folglich eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten ist. Die Nachfrage besteht dabei besonders an weiteren Wohnbaugrundstücken, der durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung nicht erfüllt werden kann.

Das gegenständliche Vorhaben inklusive der ergänzten Flächen, die im derzeitigen Flächennutzungsplan nicht vorgesehen waren, entsprechen den übergeordneten Zielvorgaben des FNP. Dadurch kann zudem der nordöstliche Ortsrand vollständig arrondiert werden und es ist eine sinnvolle Erschließung des Gebietes möglich.

Da der Gemeinde zur weiteren Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen weder andere zusammenhängende Flächen in dieser Größenordnung, noch innerörtliche Potenziale im notwendigen Umfang zur Verfügung stehen, stellt die Neuausweisung die verträglichste Möglichkeit der Bedarfsdeckung in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und den Naturschutz dar. Zudem eignen sich die neu aufgenommenen Flächen aufgrund ihrer Lage in besonderem Maße, da sie an drei Seiten an bestehende Siedlungsgebiete angrenzen.

### 3 Änderungsbereich 2 – Wohngebiet „Linzenleiten II“ - Ausgleichsfläche (0,3 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 3: 2. Änderungsbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bestand)



Abbildung 4: 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 Wohnbaugebietes. Da es sich ebenso wie bei der Eingriffsfläche um derzeit landwirtschaftliches Grünland handelt, eignet sich die gegenständliche Fläche in besonderem Maß 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.