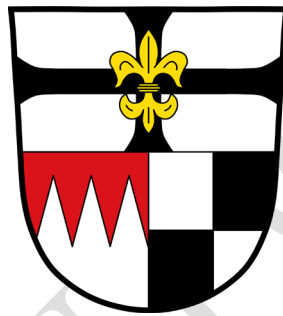


# Begründung

## Flächennutzungsplan

### 7. Änderung



**Gemeinde Hemmersheim**  
Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim

Ausgefertigt:

Ort, Datum

Unterschrift und Siegel des 1. Bürgermeisters

Verfasser:



Am Hochholz 14  
97215 Uffenheim  
Tel. 09842/ 95 32 63 -0  
Fax 09842/ 95 32 63 -63  
[kontakt@rupsch-architektur.de](mailto:kontakt@rupsch-architektur.de)  
[www.rupsch-architektur.de](http://www.rupsch-architektur.de)

## INHALT

	Seite
<b>1 Anlass und Zweck der Planung</b>	3
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	4
<b>3 Übergeordnete Planungen</b>	4
<b>4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes</b>	8
<b>5 Umweltbericht</b>	10

VORENTWURF

## **1. Anlass und Zweck der Planung**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hemmersheim erfolgt im Parallelverfahren mit der Änderung des Bebauungsplans **Nr. 3 „Entlang des Mühlbaches“**.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle ist notwendig, da im aktuellen FNP die vom Bebauungsplan Nr. 3 behandelten Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind und nicht für den Zweck des Vorhabens vorgesehen sind.

Sie waren schon einmal als geplantes Baugebiet vorgesehen, wurden jedoch in der letzten Änderung des FNP wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt.

Der Gemeinderat verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Änderung des FNP die **Ermöglichung der Siedlungsentwicklung** im Ortsteil Pfahlenheim mit östlicher Erweiterung eines bereits vorhandenen Baugebietes. Da die Flächen sich aktuell im Aussenbereich im Sinne des § 35 BauGB befinden, lässt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohngebäuden auf der Erweiterungsfläche nur durch die vorliegende Bauleitplanung herstellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hemmersheim hat in seiner Sitzung am 24.08.2021 beschlossen, den Bebauungsplan für den Bebauungsplan Nr. 3 „Entlang des Mühlbaches“ 4. Änderung zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach BauNVO auf dem Grundstück Fl.Nr. 980/21 der Gemarkung Pfahlenheim mit einer Erweiterungsfläche von 1,1 ha aufzustellen. Mit Beschluss vom 12.09.2023 wurde das Verfahren gem. § 13b in ein Regelverfahren nach BauGB übergeleitet und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Die Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hemmersheim wurde vom Planungsbüro Grötsch 1983 erstellt und bereits mehrfach geändert.

Das 7. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes baut auf dem bestehenden Flächennutzungsplan Hemmersheim auf, der am 12.11.1985 beschlossen und am 30.07.1986 von der Regierung von Mittelfranken genehmigt wurde. Die Vorgaben und Ziele des bestehenden FNP (Flächennutzungsplan) stellen weiterhin die Grundlage für die Entwicklung des kompletten Gemeindegebietes mit Ortsteilen dar.

Die vorliegende 7. Änderung betrifft nur einen kleinen Teilbereich am nordöstlichen Ortsrand von Pfahlenheim mit einer Größe von ca. 1,1 ha.

Die Begründung zur Änderungsplanung bezieht sich demnach auch nur auf diesen Änderungsbereich.

Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Entlang des Mühlbaches“ erstellt, der die Planungen konkretisiert.

Auf die Unterlagen zu dieser Bauleitplanung (Plankarte, Satzung, Begründung, Umweltbericht) wird verwiesen.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm LEP**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023 nennt als Ziel, dem demographischen Wandel entgegenzuwirken um eine möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten. Der Abwanderung vor Allem junger Bevölkerungsgruppen wird in Pfahlenheim durch die Ausweisung von Bauland entgegengewirkt.<sup>1</sup>

Die Ausweisung von Bauflächen soll gem. LEP 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. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> LEP 1.2 Demographischer Wandel 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

<sup>2</sup> LEP 3 Siedlungsstruktur 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

In der Gemeinde Hemmersheim ist die Nachfrage für Bauland ungebrochen hoch. Einheimische möchten in Pfahlenheim bleiben, haben derzeit jedoch keine Möglichkeit der Wohnraumschaffung da alle vorhandenen Bauplätze bereits bebaut sind. Im Sinne des flächensparenden Bauens sollen im geplanten Baugebiet vor Allem kleine Bauplätze und verdichtetes Bauen ermöglicht werden.

Gemäß LEP sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.<sup>3</sup> In Pfahlenheim sind keine Flächen oder Möglichkeiten zur Innenentwicklung vorhanden, da der Ortskern vorrangig landwirtschaftlich genutzt wird. Die Dorferneuerung ist abgeschlossen.

Einer Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.<sup>4</sup> Die Erweiterung des Baugebietes in Pfahlenheim erfolgt direkt im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen und in Abrundung des Ortskernes.

---

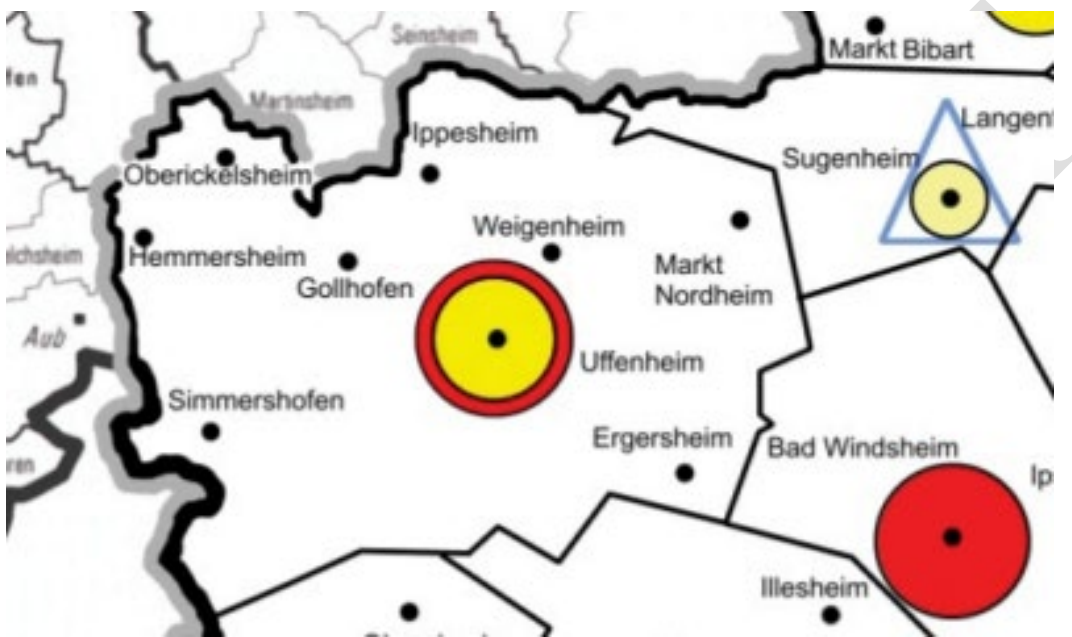
<sup>3</sup> LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

<sup>4</sup> LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

### 3.2 Regionalplan 8 West-Mittelfranken

Gem. Regionalplan 8 soll insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.<sup>5</sup>

Die Gemeinde Hemmersheim wird in der Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“ des Regionalplans 8 als Gemeinde im Nahbereich des möglichen Mittelzentrums Uffenheim geführt. Sie liegt außerdem an der Entwicklungsachse zwischen Ansbach und Würzburg in verkehrsgünstiger Lage.



Auszug Regionalplan 8 Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“

### 3.3 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept ILEK

Im März 2007 wurde im Auftrag der Gemeinden Burgbernheim, Ergersheim, Gallmersgarten, Gollhofen, Hemmersheim, Ippesheim, Markt Nordheim, Oberickelsheim, Simmershofen, Stadt Uffenheim und Weigenheim ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept erstellt und eine Kommunale Allianz gegründet. 2014 traten die Gemeinden Illesheim und Marktbergel der Kommunalen Allianz bei. Es wurde ein ILEK +2 erstellt und 2019 fortgeschrieben.

Die Gemeinde Hemmersheim ist vergleichsweise sehr dünn besiedelt.

Im Vergleich mit dem bayerischen Landesdurchschnitt von 184 EW/km<sup>2</sup> (vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 2019) und der Bundesebene mit 237 EW/km<sup>2</sup> (vgl. STATISTIKA 2019) liegt die Stadt Uffenheim bei 108 EW/km<sup>2</sup> und die Gemeinde Hemmersheim nur bei 27 EW/km<sup>2</sup>.

Ausserdem sinken die Einwohnerzahlen stetig und der Negativtrend im ILEK-Gebiet wird nur noch durch Ergersheim und Simmershofen übertroffen.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Regionalplan 8 Punkt 3. SIEDLUNGSSTRUKTUR 3.1 Siedlungswesen + 3.2 Wohnungswesen

<sup>6</sup> ILEK A7 Franken West – Fortschreibung 2019

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hemmersheim

	2004	2010	2017	Veränderung 2004 - 2017	Prognose 2028
<b>Burgbernheim</b>	3.074	2.938	3.216	4,6 %	<b>2.990</b>
<b>Ergersheim</b>	1.190	1.092	1.097	-7,8 %	<b>1.000</b>
<b>Gallmersgarten</b>	805	781	778	-3,5 %	<b>690</b>
<b>Gollhofen</b>	837	823	852	1,7 %	<b>780</b>
<b>Hemmersheim</b>	693	678	651	-6,1 %	<b>580</b>
<b>Illesheim</b>	943	884	909	-3,6 %	950
<b>Ippesheim</b>	1.153	1.086	1.097	-4,8 %	1.120
<b>Marktbergel</b>	1.654	1.577	1.565	-5,3 %	<b>1.400</b>
<b>Markt Nordheim</b>	1.164	1.111	1.132	-2,7 %	<b>1.130</b>
<b>Oberickelsheim</b>	707	689	690	-2,4 %	<b>630</b>
<b>Simmershofen</b>	988	925	900	-8,9 %	<b>840</b>
<b>Uffenheim</b>	6.325	6.169	6.400	1,2 %	<b>6.300</b>
<b>Weigenheim</b>	1.007	1.026	956	-5,1 %	990
<b>ILE A7 Franken West</b>	<b>20.540</b>	<b>19.779</b>	<b>20.243</b>	<b>-1,45 %</b>	<b>19.400</b>

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen der Kommunale Allianz A7 Franken West

Das Strategieziel „Attraktiv Wohnen in Franken West“ des ILEK beschreibt, dass die Orte so entwickelt werden sollen, dass sie Wohnqualität für Jung und Alt ebenso wie Familien aufweisen.<sup>7</sup>

Die Dorferneuerung in Pfahlenheim ist abgeschlossen, es gibt genügend Angebote der Daseinsvorsorge und Freizeitangebote. Allerdings sind in Pfahlenheim alle verfügbaren Baulandreserven verkauft und bebaut, sodass es für junge Familien keine Möglichkeit der Zuwanderung oder zum Verbleib im Dorf gibt. Dem soll mit der vorliegenden FNP-Änderung entgegengewirkt werden.

Die vorliegende Planung entspricht insgesamt den Anforderungen der Raumordnung und den Zielen übergeordneter Planungen.

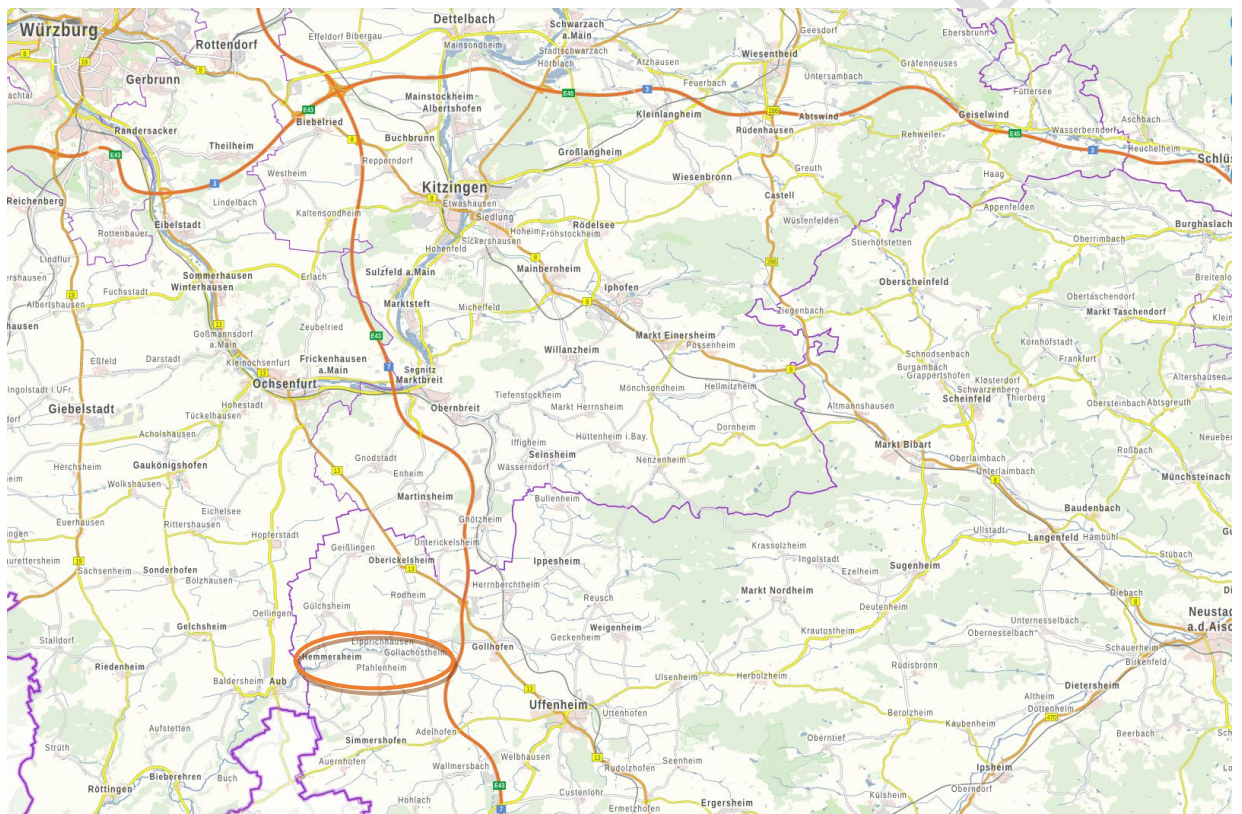
<sup>7</sup> ILEK A7 Franken West – Fortschreibung 2019, S.21

### 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die Gemeinde Hemmersheim liegt im nordwestlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken, ist Teil des Landkreises Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim und hat ca. 650 Einwohner (Tendenz sinkend). Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Hemmersheim, Gülchshheim, Lipprichhausen und Pfahlenheim.

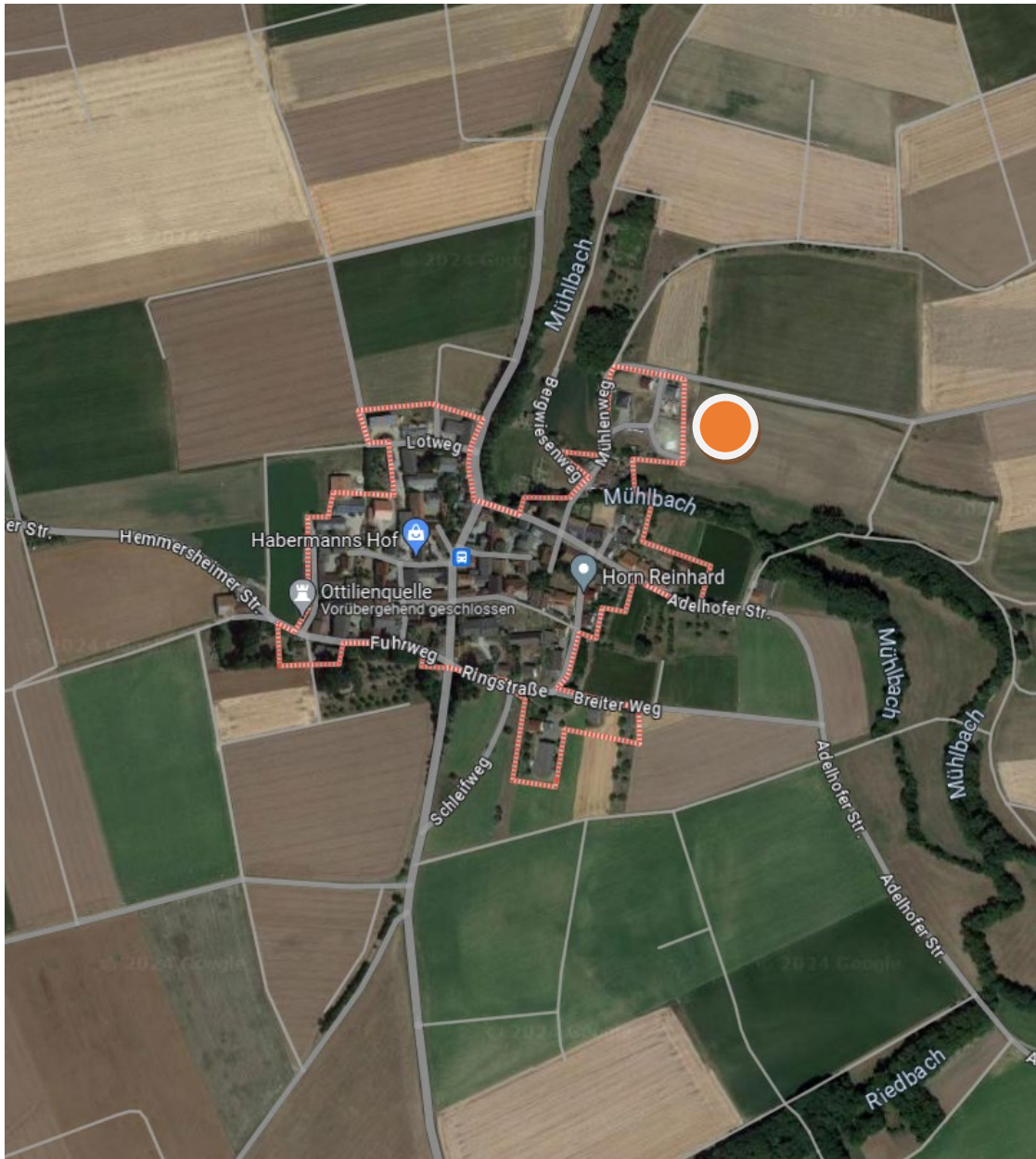
Die Gemeinde liegt im fruchtbaren Gollachgau zwischen Ansbach und Würzburg, ca. 30 km von Würzburg und ca. 55 km von Ansbach entfernt. Die Kreisstadt Neustadt an der Aisch befindet sich 45 km östlich.

Östlich des Gemeindegebietes verlaufen sowohl die Bundesstraße B13 als auch die Bundesautobahn A7.



Karte Lage Gemeinde





Karte Lage Plangebiet

### Lage + Größe

Das Planungsgebiet liegt nord-östlich des Ortskernes von Pfahlenheim und schließt an ein bereits vorhandenes Baugebiet an.

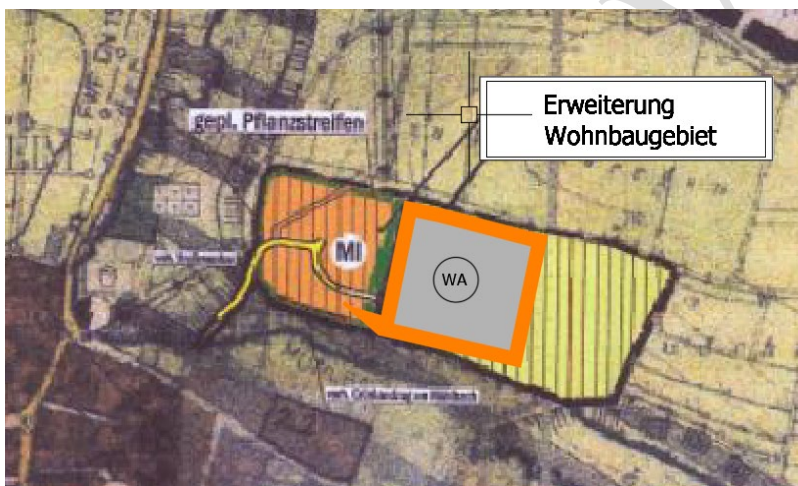
Die geplante Fläche hat ca. 1,1 ha und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

### Flächennutzungsplan



Auszug aus dem FNP der Gemeinde Hemmersheim – 6. Änderung

Im Flächennutzungsplan ist die neu geplante Fläche aktuell als landwirtschaftliche Fläche deklariert. Die geplante Baufläche war schon einmal Wohnbaufläche, wurde in der letzten Änderung des FNP zur landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt und muss jetzt teilweise wieder als geplantes Baugebiet überplant werden. Die Änderungsfläche entspricht genau den Geltungsbereichsgrenzen des nachgeordneten Bebauungsplanes.



Auszug aus dem FNP der Gemeinde Hemmersheim - 7. Änderung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Alternativstandorte:

Bezüglich der abzu prüfenden Alternativstandorte (LEP 3.2 Grundsatz Innenbereich vor Außenbereich) wird dargelegt, dass das geplante Vorhaben in Zusammenhang bereits bebauter Bereiche geplant ist. Andere Siedlungserweiterungsflächen stehen in Pfahlenheim nicht zur Verfügung.

### 5. **Umweltbericht**

Auf den Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Entlang des Mühlbaches“ wird verwiesen.

Da die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, wird für beide Verfahren nur ein Umweltbericht erstellt.