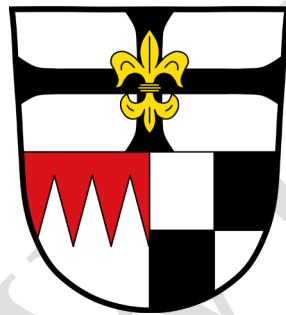


Begründung

Flächennutzungsplan

7. Änderung



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

Ausgefertigt:

Ort, Datum Unterschrift und Siegel des 1. Bürgermeisters

Verfasser:

Rupsch
ARCHITEKTEN
Am Hochholz 14
97215 Uffenheim
Tel. 09842/ 95 32 63 -0
Fax 09842/ 95 32 63 -63
kontakt@rupsch-architektur.de
www.rupsch-architektur.de

INHALT

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

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. Der Bedarf für die Erweiterung des vorhandenen Baugebietes wurde durch einen Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Wohnbauflächen der Gesamtgemeinde Hemmersheim nachgewiesen und liegt vor. 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.

Es liegen folgende Fachunterlagen vor:

- Bedarfsnachweis für die Gemeinde Hemmersheim nach „Auslegungshilfe – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“
Rupsch Architekten, Mai 2025

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. ¹

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.²

¹ LEP 1.2 Demographischer Wandel 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

² LEP 3 Siedlungsstruktur 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

Der Bedarf für die Erweiterung des vorhandenen Baugebietes wurde durch einen Bedarfsnachweis zur Ausweisung von Wohnbauflächen der Gesamtgemeinde Hemmersheim nachgewiesen und liegt vor.

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.

³ In Pfahlenheim sind demnach keine alternativen Flächen oder Möglichkeiten zur Innenentwicklung vorhanden, was auch dem vorliegenden Bedarfsnachweis der Gemeinde Hemmersheim zu entnehmen ist. Die Dorferneuerung ist abgeschlossen.

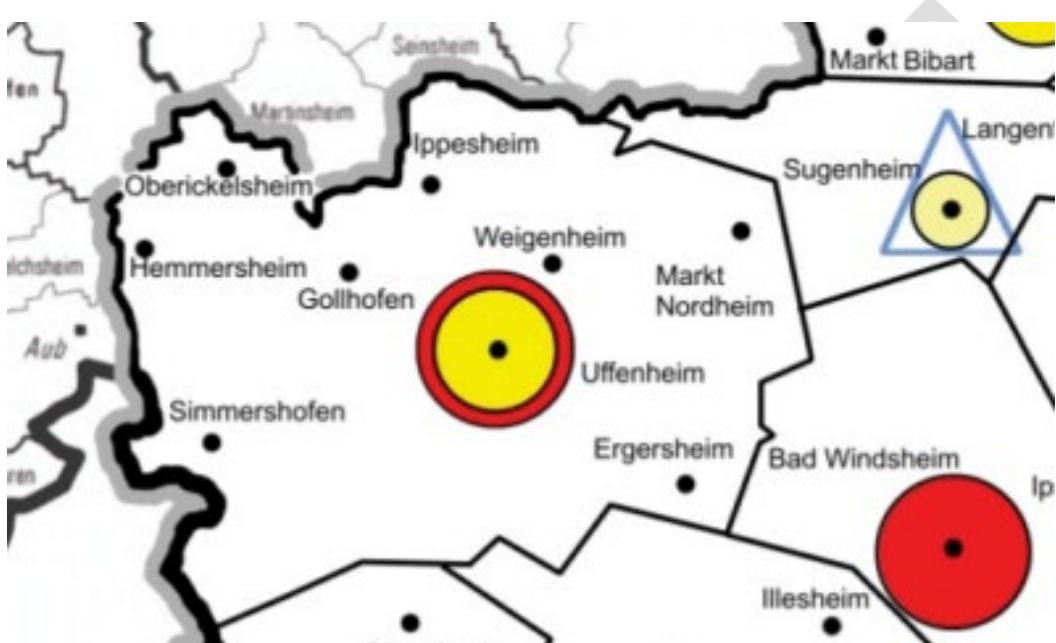
Einer Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ⁴ Die Erweiterung des Baugebietes in Pfahlenheim erfolgt direkt im Anschluss an die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

³ LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
⁴ 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.⁵

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

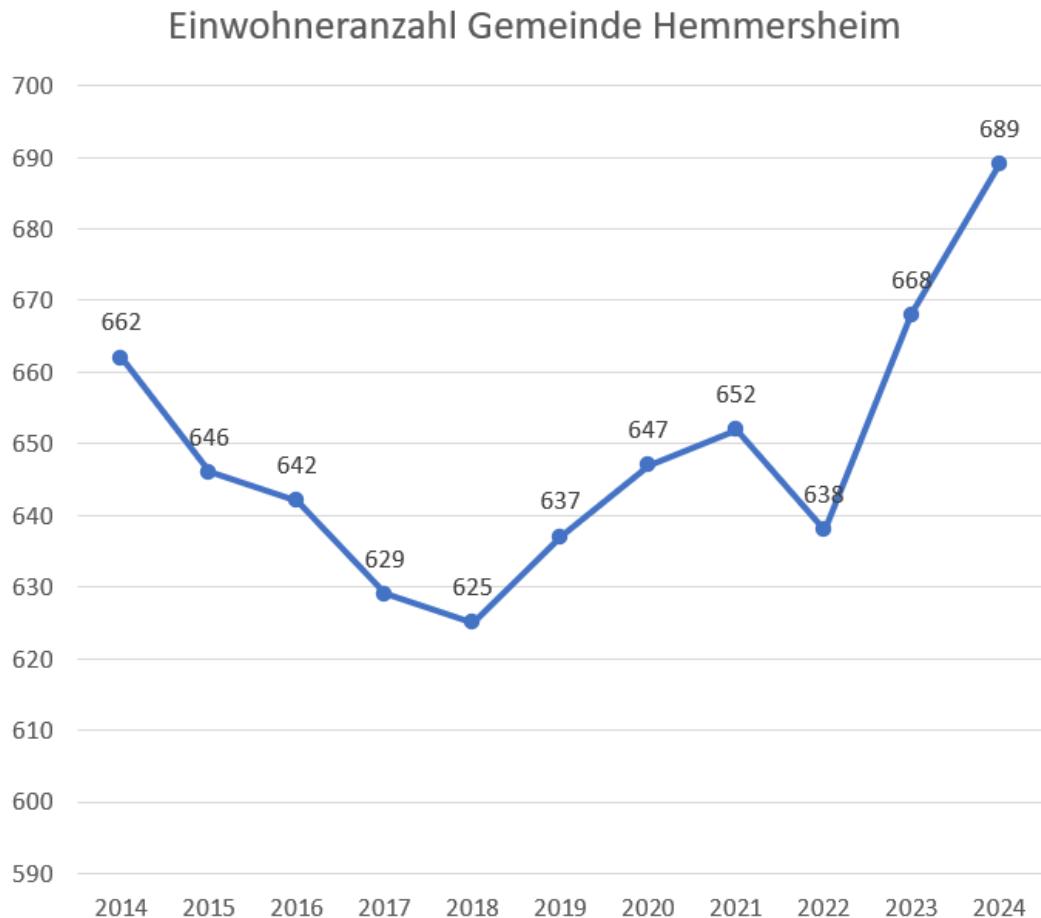
Im März 2007 wurde im Auftrag der Gemeinden Burgbernheim, Ergersheim, Gallmersgarten, Gollhofen, Hemmersheim, Ippesheim, Markt Nordheim, Oberickelsheim, Simmershofen, Stadt Uffenheim und Weigenheim ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept erstellt und eine Kommunale Allianz gegründet. 2014 traten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

Die Gemeinde Hemmersheim ist vergleichsweise dünn besiedelt.

Im Vergleich mit dem bayerischen Landesdurchschnitt von 184 EW/km² (vgl. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK 2019) und der Bundesebene mit 237 EW/km² (vgl. STATISTIKA 2019) liegt die Stadt Uffenheim bei 108 EW/km² und die Gemeinde Hemmersheim nur bei 27 EW/km².

⁵ Regionalplan 8 Punkt 3. SIEDLUNGSSTRUKTUR 3.1 Siedlungswesen + 3.2 Wohnungswesen

Entgegen der auch im ILEK zitierten Negativprognosen, steigt die Bevölkerungsanzahl in der Gemeinde Hemmersheim seit 2018 zusehends (bis auf einen kurzen Rückgang im Jahr 2022), und entwickelt sich in Richtung 700 Einwohnern. Vor Allem in den Ortsteilen Hemmersheim und Pfahlenheim ist ein starker Anstieg zu verzeichnen.



⁶ Auszug Bedarfsnachweis – Bevölkerungsentwicklung gemeindeweit

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.⁷

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. Auch im Ortskern Pfahlenheims gibt es derzeit keine Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen. Die Potenziale wurden ebenfalls im Bedarfsnachweis abgeprüft.

Dem soll mit der vorliegenden FNP-Änderung entgegengewirkt werden.

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

⁶ Bedarfsnachweis für die Gemeinde Hemmersheim

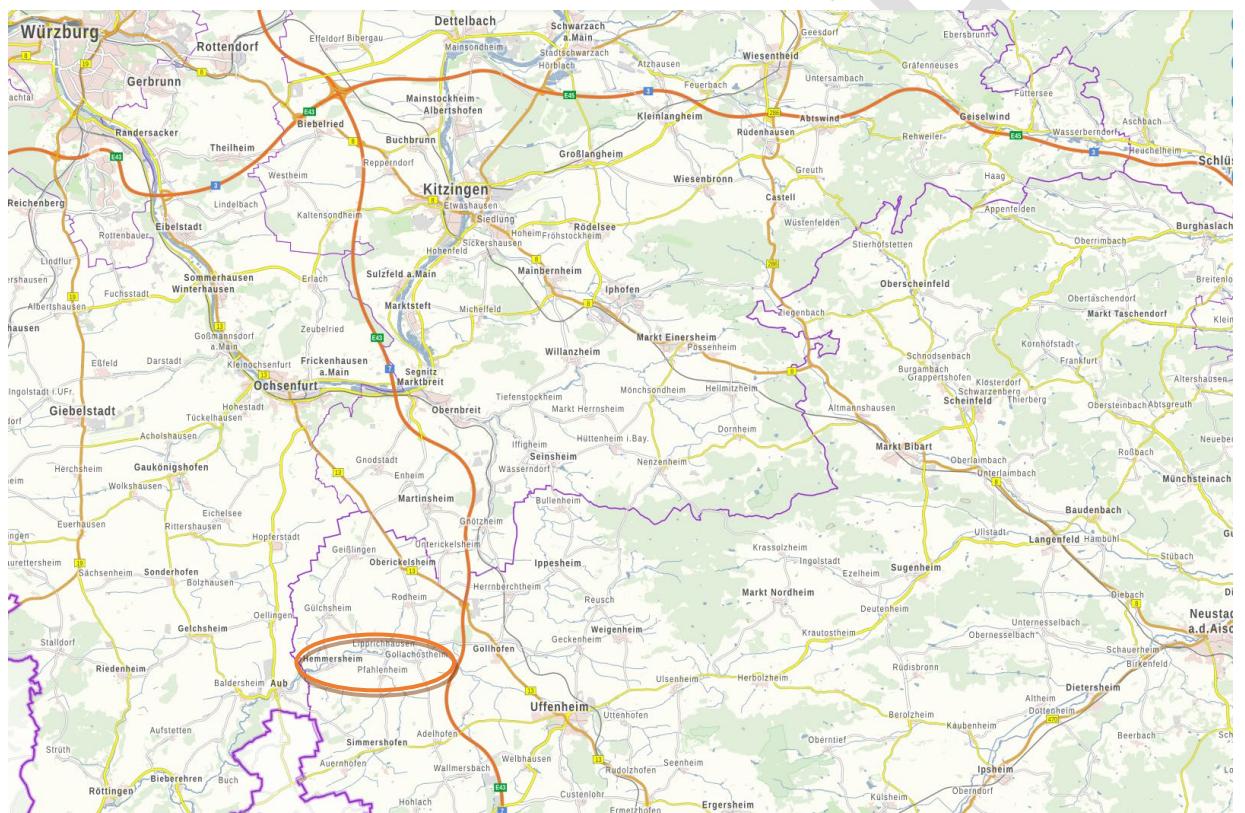
⁷ ILEK A7 Franken West – Fortschreibung 2019, S.21

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

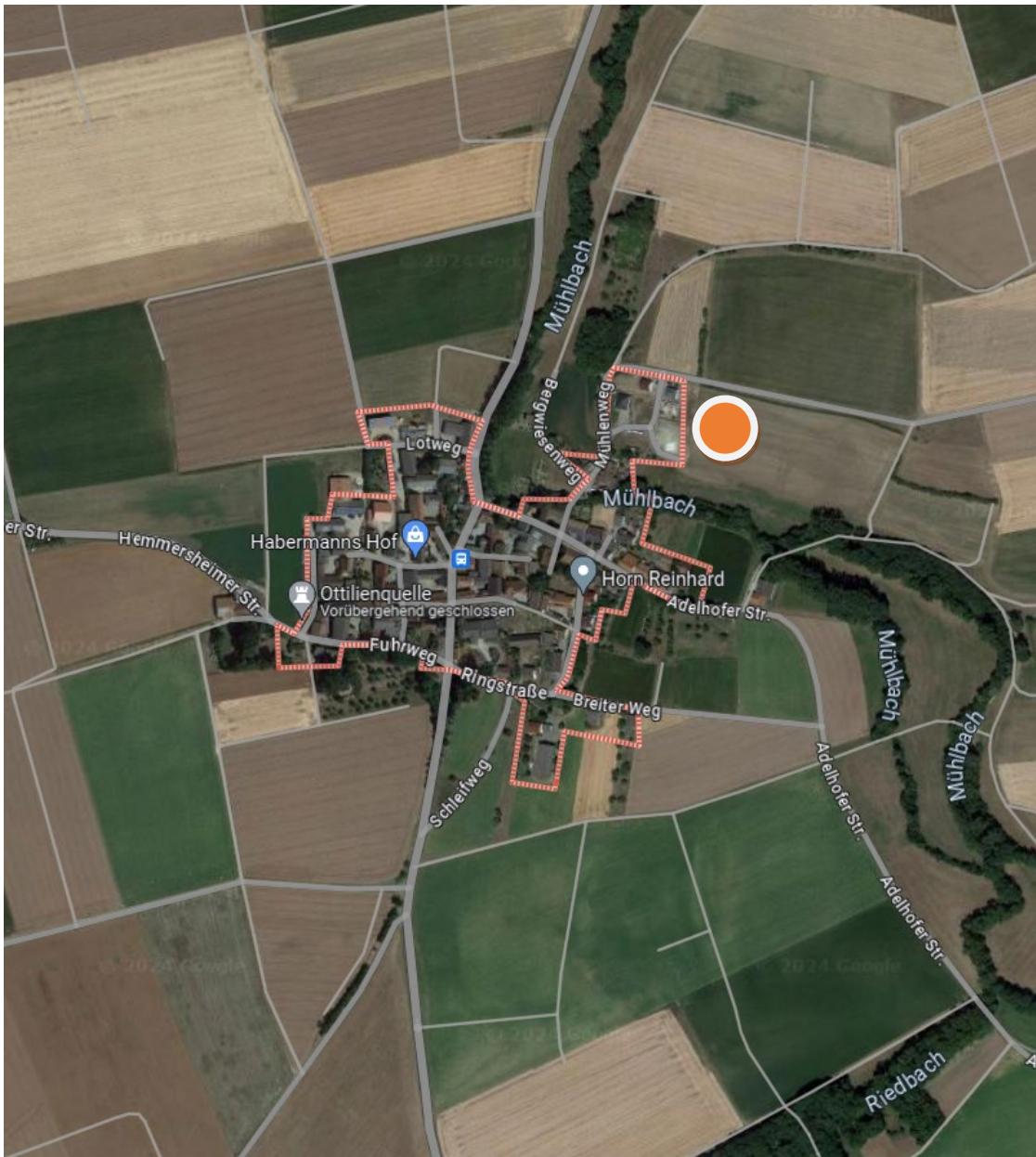
Die Gemeinde Hemmersheim liegt im nordwestlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken, ist Teil des Landkreises Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim und hat ca. 650 Einwohner (Tendenz sinkend). Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Hemmersheim, Gölchshausen, Lipprichshausen und Pfahnenheim.

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 Gemeindegebiets 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 beplante Fläche hat ca. 1,1 ha und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

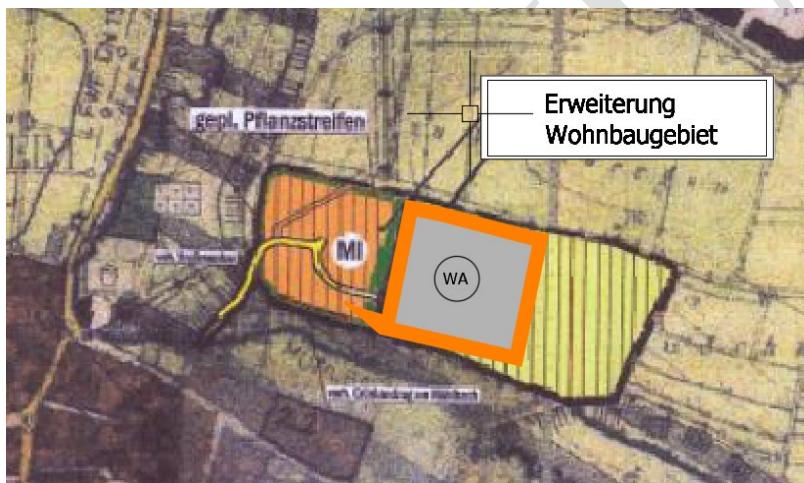
Flächennutzungsplan



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 abzuprüfenden 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 (siehe Bedarfsnachweis).

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.