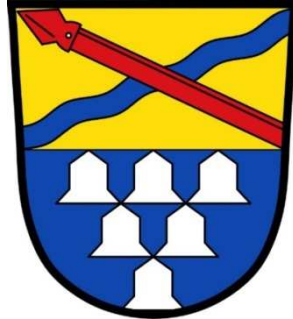


GEMEINDE ALESHEIM



4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE ALESHEIM

IM BEREICH DES WOHNBAUGEBIETS
„AM ECHERLEIN II“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 19.01.2024

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	3
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	5
3	Analyse und Ermittlung des Bauflächenbedarfs	5
3.1	Strukturdaten und Bevölkerungsprognose	6
3.2	Vorhandene Flächenpotenziale in der Gemeinde Alesheim.....	10
3.3	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	11
3.4	Fazit	12
4	Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche	13
4.1	Änderungsbereich 1: Neu-Darstellung einer Wohnbaufläche.....	13
4.2	Änderungsbereich 2: Herausnahme einer Wohnbaufläche	14
5	Hinweise, Sonstiges	15
6	Umweltbericht	15
7	Aufstellungsvermerk	16

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Alesheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen wird geändert, mit dem Ziel, den FNP an die aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Hauptort Alesheim anzupassen.

Die Gemeinde Alesheim plant derzeit die Erweiterung des Baugebiets „Am Echerlein“ im Nordosten von Alesheim. Die hierfür bislang im FNP vorgesehenen Flächen erstrecken sich nördlich des Störzelbacher Wegs und wurden im Norden bisher von der vorhandenen 110 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH begrenzt. Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird nun die Wohnbaufläche auf den Fl.-Nrn. 486, 487 und 488, Gemarkung Alesheim, nach Norden, über die Freileitung hinaus, bis zum Feldweg Fl.-Nr. 481 erweitert. Der Planungsumfang entspricht damit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Alesheim Nr. 7 „Am Echerlein II“. Die erforderlichen Grundstücke befinden sich allesamt im Eigentum der Gemeinde Alesheim, so dass die Umsetzung der Planung gesichert ist.

Da unmittelbar östlich des geplanten Baugebiets „Am Echerlein II“ jedoch noch weitere Wohnbauflächenreserven im FNP dargestellt sind, erfolgt in Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde eine etwa flächengleiche Rücknahme von Wohnbauflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Diese Flächen werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der flächengleichen Rücknahme soll insbesondere den Zielen der Landesplanung (LEP 3.1 und 3.2, vgl. Kapitel 2.1) sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsraums

Alesheim liegt im Altmühltal, rund acht Kilometer westlich der Großen Kreisstadt Weißenburg. Die beiden Änderungsbereiche liegen am nordöstlichen Ortsrand von Alesheim (siehe Abbildung 1).

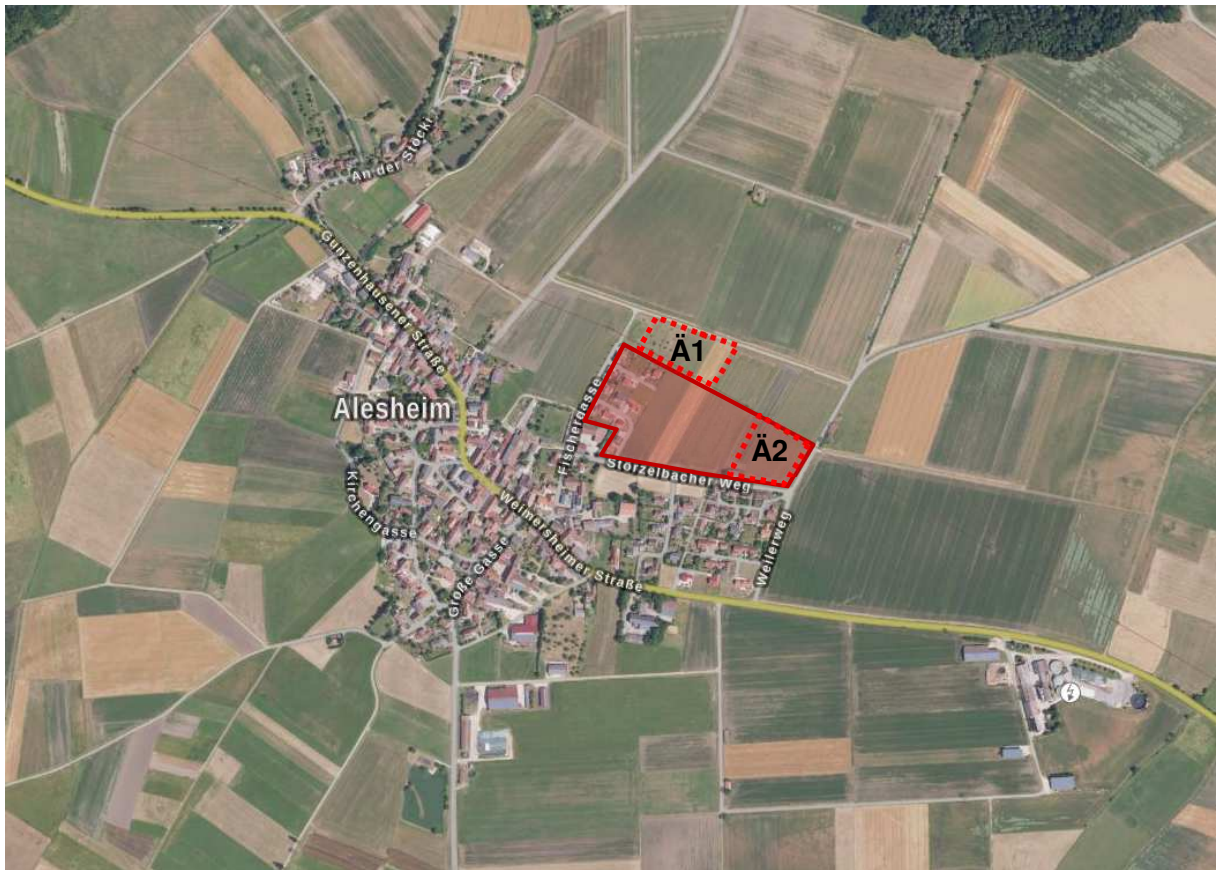


Abbildung 1: Luftbild Alesheim (bisherige Wohnbaufläche aus 1. FNP-Änderung dunkelrot umrandet, Änderungsbereiche der 4. FNP-Änderung rot gestrichelt)

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (mit Stand 01.06.2023) ordnet die Gemeinde Alesheim dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen ist auf Ebene der Kreisregion als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Hinsichtlich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung sind für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Alesheim insbesondere folgende Aussagen des LEP relevant:

3.1 Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen 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.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

2.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Alesheim liegt im Süden der Planungsregion 8 „Westmittelfranken“.

Gemäß den raumstrukturellen Festlegungen des Regionalplans (RP 8) ist die Gemeinde einem ländlichen Teilraum zugeordnet, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das Gemeindegebiet von Alesheim liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, welche vom Gemeindegebiet Theilenhofens über Markt Berolzheim nach Treuchtlingen verläuft. Alesheim verfügt über keine zentralörtliche Einstufung. Das Mittelzentrum Weißenburg i. Bay. liegt ca. 8 km östlich. Ferne ist die Nachbargemeinde Markt Berolzheim im Südwesten als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft.

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur und des Siedlungswesens ist insbesondere folgender Grundsatz aus Kapitel 3 des Regionalplans für die vorliegende Planung relevant:

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) (Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“) befindet sich auf der anderen Seite der Ortschaft, mehr als 800 m südwestlich des Planungsgebiets.

Aufgrund der Lage am nordöstlichen Ortsrand von Alesheim sind weder Auswirkungen auf den Schutzzweck des Naturparks im Allgemeinen noch auf die besondere Erholungsfunktion des Naturparks oder das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung werden durch die FNP-Änderung nicht berührt.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen werden nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren in einem Umweltbericht in Kapitel 6 zusammengefasst.

3 Analyse und Ermittlung des Bauflächenbedarfs

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewer-

be im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse und Bedarfsermittlung orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe.

3.1 Strukturdaten und Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsstand und -entwicklung

Im Gemeindegebiet von Alesheim leben derzeit insgesamt 965 Personen, die sich wie folgt auf fünf Gemeindeteile verteilen (Stand 31.12.2022):

Alesheim	441 Einwohner
Trommetsheim	331 Einwohner
Wachenhofen	85 Einwohner
Störzelbach	87 Einwohner
Lengenfeld	21 Einwohner

Abbildung 2 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde im Zeitraum von 2011 bis 2020.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2011	970	- 21	- 2,1
2012	968	- 2	- 0,2
2013	975	7	0,7
2014	976	1	0,1
2015	953	- 23	- 2,4
2016	969	16	1,7
2017	960	- 9	- 0,9
2018	953	- 7	- 0,7
2019	956	3	0,3
2020	954	- 2	- 0,2

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Alesheim von 2011 bis 2020 (aus: Statistik kommunal 2021¹⁾)

Bevölkerungsprognose

Der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik geht für Alesheim von einer leicht steigenden Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2033 aus. Ausgehend von 956 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Gemeinde ein Bevölkerungszuwachs auf ca. 960 im Jahr 2033 prognostiziert (siehe Abbildung 3). Die relative Bevölkerungsveränderung in diesem Zeitraum wird im Demographie-Spiegel mit +0,1 % angegeben.

¹ Statistik kommunal 2021, Gemeinde Alesheim, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	956	159	609	188
2020	950	160	610	190
2021	960	150	610	190
2022	960	150	610	200
2023	960	150	600	210
2024	960	150	590	220
2025	950	140	580	230
2026	950	140	570	240
2027	950	150	560	240
2028	950	150	550	250
2029	950	150	550	260
2030	950	150	540	260
2031	950	150	530	270
2032	960	150	530	280
2033	960	150	530	270

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Alesheim bis 2033
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Alesheim²)

Die Methodik bei der Ermittlung der demographischen Vorausberechnung basiert auf feststellbaren Trends (Parametern) zur Entwicklung der Geburtenrate, Sterblichkeit und Zu- bzw. Abwanderungen ausgehend von Bestandsdaten der Jahre 2011 bis 2019.

Betrachtet man dagegen die Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit, so zeigt sich entgegen der Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels, eine signifikant veränderte Tendenz. Von 954 Einwohnern im Jahr 2020 stieg die Bevölkerung auf 963 Einwohner im Jahr 2021 und 975 im Jahr 2022 (jeweils am 31.12.). Dies entspricht einem Zuwachs von rund 2,2 % in nur zwei Jahren.

Auch in der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen bis 2041 eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von 2,5 % bis 7,5 % gegenüber dem Jahr 2021 prognostiziert (vgl. Abbildung 4).

² Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Alesheim, Berechnungen bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent

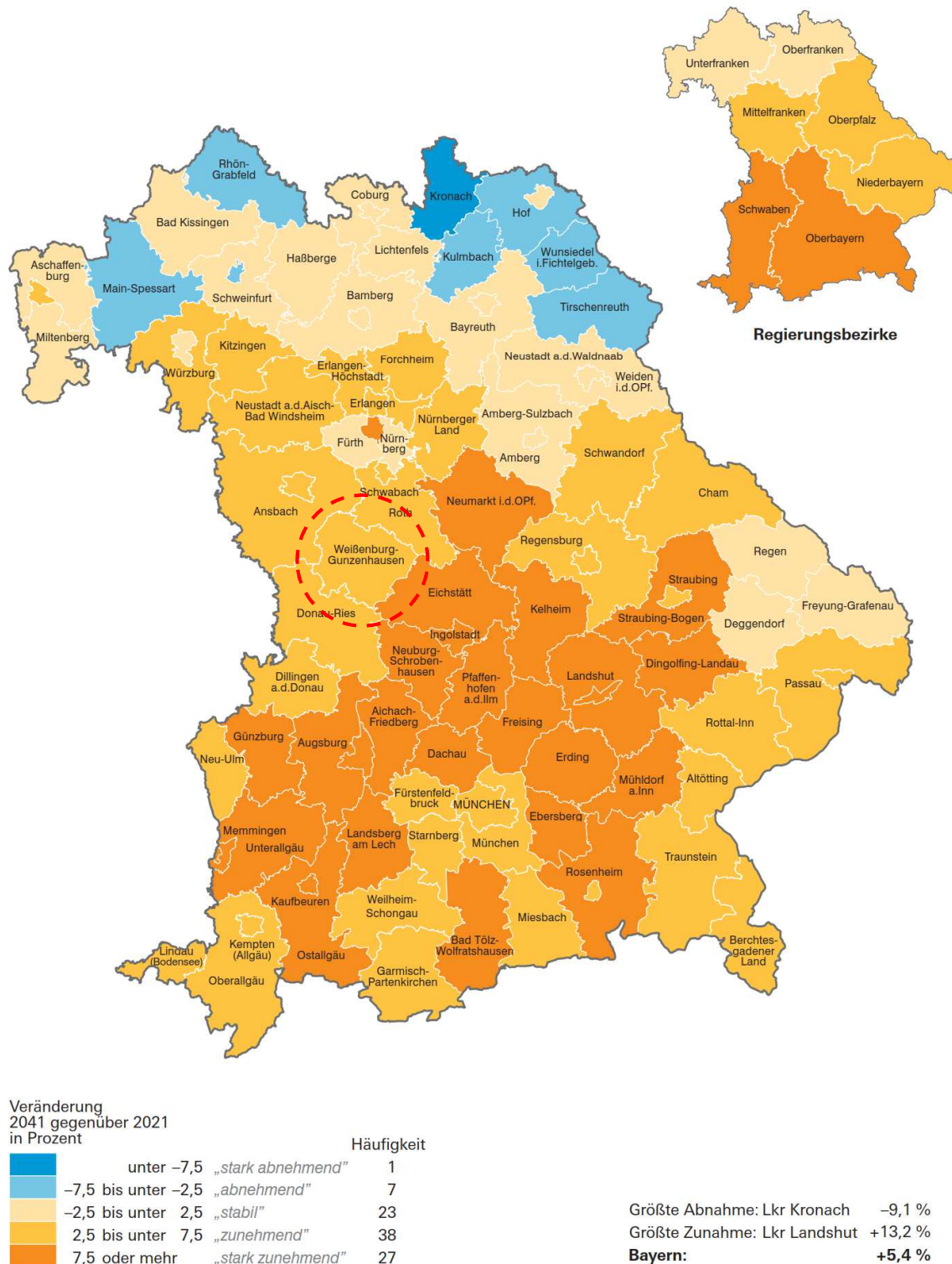


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2041 (aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041³)

³ Beiträge zur Statistik, Heft 554 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023.

Aufgrund der Abweichung zwischen der „amtlichen Bevölkerungsprognose“ (Demographie-Spiegel) und der tatsächlichen Entwicklung der vergangenen Jahre, wird mit den vorliegenden Unterlagen eine aktuelle Bevölkerungsprognose erarbeitet und hieraus der Baulandbedarf für die Gemeinde abgeleitet.

Als Planungshorizont für diese aktuelle Bevölkerungsprognose wird ein Zeitraum von 8 Jahren angenommen (ausgehend von 2022 bis zum Jahr 2030).

Die oben aufgeführten Strukturdaten zeigen ein Bevölkerungswachstum von 2020 bis 2022 von ca. 2,2 % in 2 Jahren bzw. eine mittlere, jährliche Wachstumsrate von ca. 1,1 %. Da ein konstantes Wachstum in dieser Größenordnung jedoch überbewertet erscheint, wird die jährliche Wachstumsrate der vergangenen Jahre um etwa die Hälfte auf ein realistisches jährliches Wachstum von 0,5 % reduziert. Extrapoliert man mit dieser Wachstumsrate die Bevölkerungszahl des Bezugsjahrs 2022 in das Jahr 2030, so ergibt sich ein Bevölkerungsstand von rund 1.015 Einwohnern im Zieljahr ($975 \text{ EW} \times 1,005^8 \approx 1.015 \text{ EW}$). Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 40 Einwohnern in 8 Jahren bzw. im Mittel ca. 5 Einwohnern pro Jahr.

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (auch ‚Belegungsdichte‘) in der Gemeinde Alesheim nahm im Zeitraum von 2011 bis 2021 mit kleineren Ausnahmen relativ stetig ab, von 2,57 auf 2,33 Einwohner (EW) je Wohneinheit (WE) (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Alesheim von 2011 bis 2021 (Quelle: GENESIS Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik)

Stichtag	Bevölkerungsstand [EW]	Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) [WE]	Durchschnittliche Haushaltsgröße [EW/WE]
31.12.2011	970	377	2,57
31.12.2012	968	381	2,54
31.12.2013	975	382	2,55
31.12.2014	976	383	2,55
31.12.2015	953	386	2,47
31.12.2016	969	390	2,48
31.12.2017	960	393	2,44
31.12.2018	953	395	2,41
31.12.2019	956	397	2,41
31.12.2020	954	412	2,32
31.12.2021	963	414	2,33

Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen 2,12 EW/WE, in Mittelfranken 1,96 EW/WE, in ganz Bayern

2,03 EW/WE.⁴ Die Gemeinde Alesheim weist damit eine Belegungsdichte auf, die deutlich über dem Landkreis- und Landesmittel liegt.

Es ist davon auszugehen, dass auch in Alesheim die Belegungsdichte entsprechend dem allgemeinen Trend zukünftig abnimmt und sich die Haushaltsgröße langfristig dem Landkreis-Durchschnitt annähern wird.

Im oben dargelegten Zeitraum von 2011 bis 2021 hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße jährlich im Mittel um rund 1 % verringert. Da eine künftige jährliche Abnahme in dieser Größenordnung sicher zu hoch gegriffen wäre, wird für die vorliegende Prognose eine mittlere jährliche Reduktion der Belegungsdichte um 0,2 % zu Grunde gelegt. Auf diese Weise würde die Gemeinde Alesheim theoretisch nach ca. 47 Jahren die heutige durchschnittliche Haushaltsgröße des Landkreises erreichen ($2,33 / 1,002^{47} = 2,12$ [EW/WE]). Im hier betrachteten Zeitraum von 2021 bis zum Jahr 2030 wäre bei dieser Entwicklungsrate eine Haushaltsgröße von rund 2,29 EW/WE erreicht.

Gemeindespezifischer Raumanpruch der Bevölkerung (Wohneinheitendichte)

Der durchschnittliche (Wohn-)Raumanpruch der Bevölkerung lässt sich über den Quotienten aus der Anzahl der Wohnungen (Wohneinheiten WE) und der Gesamt-Wohnbaufläche im Gemeindegebiet abbilden.

Die Wohnbaufläche der Gemeinde Alesheim beträgt 19 ha (Stand: 31.12.2020). Damit ergibt sich eine Wohneinheitendichte 21,7 WE/ha (= Wohneinheiten / Wohnbaufläche).

3.2 Vorhandene Flächenpotenziale in der Gemeinde Alesheim

Reserven im Flächennutzungsplan

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alesheim ist im Nordosten von Alesheim eine ca. 3,9 ha große Wohnbauflächenreserve vorhanden, welche auch den südlichen Teil des Planungsgebiet „Am Echerlein II“ beinhaltet. Unter Berücksichtigung der oben genannten, gemeindespezifischen Wohneinheitendichte genügt diese Fläche für die Schaffung von etwa 85 Wohneinheiten.

Ferner sind im Norden des Gemeindeteils Trommetsheim aktuell noch rund 1 ha Wohnbauflächenreserven östlich des Wohngebietes „Bänkelackerweg“ im FNP vorhanden, für die sogar ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert. Die Fläche befindet sich jedoch in Privateigentum und ist aktuell für die Gemeinde ebenfalls nicht verfügbar. Sollte hier mittelfristig kein Grunderwerb möglich sein, wird der Bebauungsplan voraussichtlich aufgehoben und die Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Wohnbaufläche bzw. der Bebauungsplan wird deshalb aufgrund fehlender Verfügbarkeit bei der aktuellen Bedarfsermittlung nicht als Flächenreserve berücksichtigt.

Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan nach hiesigen Kenntnissen keine nennenswerten Flächenreserven vorhanden, die noch nicht verbindlich überplant oder bebaut wären.

⁴ Struktur der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2018, Regionalergebnisse des Mikrozensus, Teil V der Ergebnisse der 1%-Mikrozensusserhebung 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020.

Baulücken und Innenentwicklungspotenziale

Im Gemeindeteil Alesheim wurde zuletzt im Jahr 2019 das Baugebiet „An der Weimersheimer Straße“ erschlossen. Alle fünf ausgewiesenen Bauplätze wurden zwischenzeitig verkauft, drei davon sind bereits bebaut.

Auch in den kleineren Ortsteilen Trommetsheim, Wachenhofen und Störzelbach verfolgt die Gemeinde das Ziel, möglichst durchgängig eine geringe Anzahl an Bauplätzen für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung bereitzuhalten. Dies erfolgt – soweit entsprechende Potenziale verfügbar sind – vornehmlich auf dem Wege der Innenentwicklung. So konnte kürzlich ein leerstehendes, landwirtschaftliches Anwesen im Innenbereich von Wachenhofen erworben und abgebrochen werden. Hier wurden erst im Jahr 2022 im Zuge der Sanierung der Ortsdurchfahrt drei Bauparzellen für den örtlichen Bedarf erschlossen. Zwei dieser drei Bauplätze wurden bereits an ortsansässige Einwohner verkauft.

Im Ortsteil Trommetsheim wurde zuletzt im Jahr 2021 mit der Einbeziehungssatzung „Lindenstraße“ eine Ortsabrundung mit Baurecht für drei Bauparzellen geschaffen. Der letzte Bauplatz wurde hier im Januar 2023 verkauft. Zwei der drei Bauplätze sind bereits bebaut und für den dritten liegt mittlerweile ein Bauantrag vor.

Zur weiteren Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen hat die Gemeinde Anfang 2023 eine Abfrage hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft von privaten Baulücken in den Baugebieten der beiden größeren Ortsteile Alesheim und Trommetsheim durchgeführt.

In Alesheim wurden die Eigentümer von 10 Bauplätzen angeschrieben. Hier besteht keine Verkaufsbereitschaft. Allerdings wird auf dem Grundstück „An der Stöcki 6“ aktuell eine Baulücke von Privat geschlossen.

In Trommetsheim wurden ebenfalls die Eigentümer von 10 Bauplätzen angeschrieben. Hierbei konnte ein Bauplatz von der Gemeinde erworben werden. Die übrigen Eigentümer hatten kein Interesse an einem Verkauf. Darüber hinaus wird auch in Trommetsheim aktuell eine Baulücke (Weißenburger Straße 9) geschlossen.

Auch künftig sind durch die Gemeinde wiederkehrende Eigentümeransprachen zur regelmäßigen Abfrage der Verkaufsbereitschaft vorgesehen, um auf diese Weise die vorhandenen Baulücken zu mobilisieren. Auf die gleiche Weise versucht die Gemeinde leerstehende Anwesen oder Hofstellen zu erwerben, um eine Umnutzung oder Neubebauung (wie z. B. zuletzt in Wachenhofen) zu ermöglichen. Um für diese Innenentwicklungspotenziale künftig eine höhere Mobilisierungsrate zu erzielen, wurde seitens der Gemeinde der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung geprüft und beschlossen. Hierdurch können geeignete Objekte für eine Entwicklung durch die Kommune gesichert und Spekulationen vermieden werden.

3.3 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

Wie bereits erwähnt, wird für die vorliegende FNP-Änderung und den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Am Echerlein II“ ein Planungshorizont von 8 Jahren angenommen. Bezugsjahr ist dabei entsprechend der Verfügbarkeit statistisch erhobener bzw. ermittelter Strukturdaten das Jahr 2022. Die Ermittlung erfolgt somit für den Zeitraum von 2022 bis zum Jahr 2030.

Der zukünftige Bedarf an Wohnraum ergibt sich aus dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs sowie aus dem Auflockerungsbedarf.

Wohnraumbedarf aus Bevölkerungszuwachs

Der Wohnraumbedarf (ausgedrückt in erforderlichen Wohneinheiten WE) wird über den Quotienten aus dem im Prognosezeitraum angenommenen Bevölkerungszuwachs (40 EW) und der für das Zieljahr 2030 erwarteten Haushaltsgröße (Belegungsdichte) von 2,29 EW/WE ermittelt:

$$B_{WE,Zuwachs} = \frac{40 \text{ EW}}{2,29 \text{ EW/WE}} \approx 17 \text{ WE}$$

Auflockerungsbedarf

Die erwartete Haushaltsgröße für das Zieljahr beträgt 2,29 EW/WE. Damit ergibt sich für die im Bezugsjahr 2022 vorhandene Bevölkerung von 975 EW am Ende des Prognosezeitraums nachfolgende Gesamtzahl an erforderlichen Wohneinheiten:

$$G_{WE,erf.} = \frac{975 \text{ EW}}{2,29 \text{ EW/WE}} \approx 426 \text{ WE}$$

Die Differenz aus den erforderlichen und den im Bezugsjahr vorhandenen Wohneinheiten stellt den Auflockerungsbedarf dar:

$$B_{WE,Auflocker} = 426 \text{ WE} - 414 \text{ WE} = 12 \text{ WE}$$

Gesamtbedarf an Wohneinheiten

Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr 2030 ergibt sich aus der Summe des Bedarfs durch Bevölkerungszuwachs und des Auflockerungsbedarfs.

$$\begin{aligned} B_{WE,Gesamt} &= B_{Zuwachs} + B_{Auflocker} \\ \rightarrow B_{WE,Gesamt} &= 17 \text{ WE} + 12 \text{ WE} = 29 \text{ WE} \end{aligned}$$

3.4 Fazit

Als Ergebnis der vorangegangenen Wohnraumbedarfsanalyse ergibt sich in der Gemeinde Alesheim für den Prognosezeitraum bis 2030 ein Wohnraum- bzw. Wohneinheitenbedarf von 29 Wohneinheiten.

Demgegenüber stehen im bisher rechtsgültigen FNP Wohnbauflächenreserven die unter Berücksichtigung der spezifischen Wohneinheitendichte Alesheims ca. 85 Wohneinheiten entsprechen.

Hinzu kommen ca. 3 bis 4 Wohneinheiten durch eine anteilige Mobilisierung von Baulücken und sonstigen Innenentwicklungspotenzialen in den kommenden acht Jahren (Annahme: ca. 15 bis 20 % Aktivierungsrate bei rund 20 Baulücken).

Die vorgenannten Zahlen zeigen also, dass die Gemeinde Alesheim über ausreichende Flächenpotenziale zur Deckung des Wohnraumbedarfs bis 2030 und darüber hinaus verfügt. Eine Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, die bisher nicht im FNP als Bauflächen dargestellt sind, kann deshalb – insbesondere vor dem Hintergrund rechtsverbindlicher landesplanerischer Ziele (LEP 3.1 und 3.2, vgl. Kapitel 2.1) und der laufenden „Flächensparoffensive Bayern“ – nicht begründet werden.

In Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde erfolgt deshalb mit der vorliegenden 4. FNP-Änderung eine ungefähr flächengleiche Herausnahme von Wohnbauflächen als Ausgleich für die Neu-Darstellung von Wohnbauflächen.

4 Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche

Die FNP-Änderung beinhaltet zwei Änderungsbereiche, die sich beide am nordöstlichen Ortsrand von Alesheim befinden.

4.1 Änderungsbereich 1: Neu-Darstellung einer Wohnbaufläche

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 1 wird im Süden von der bereits im FNP dargestellten Wohnbaufläche in der Flur „Echerlein“ begrenzt und erweitert diese nach Norden, bis zu einem vorhandenen Flurweg auf der Fl.-Nr. 481, Gemarkung Alesheim. Im Westen und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Änderungsbereich 1 umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 486, 487 und 488 der Gemarkung Alesheim, Gemeinde Alesheim, mit einer Gesamtfläche von rund 1,37 ha.

Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs 1 werden überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Nordwesten des Änderungsbereichs befindet sich eine kleinere Streuobstwiese mit relativ jungem Obstbaumbestand (Teilfläche Fl.-Nr. 486).

Am südlichen Rand wird der Änderungsbereich in Ost-West-Richtung von einer 110 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH gequert.

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 1 überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der südlichen Änderungsbereichsgrenze ist die Randeingrünung der südlichen Wohnbaufläche und unmittelbar angrenzend die 110 kV-Freileitung als oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird im Änderungsbereich 1 eine Wohnbaufläche dargestellt. An den neu entstehenden Siedlungsrändern im Norden, Osten und Westen wird

eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich mit einer umlaufenden Bauflächeneingrünung dargestellt.

Flächenumfang: Neu-Darstellung Wohnbaufläche A = ca. 1,09 ha
Neu-Darstellung Grünfläche mit Randeingrünung A = ca. 0,28 ha

Die vorhandene 110 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH wird aus der bisherigen Darstellung des FNPs übernommen und auch im Änderungsbereich lagegleich dargestellt. Im Bereich der Freileitung sind Auflagen bezüglich der maximalen Bau- und Bewuchshöhe zu beachten, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanaufstellung) zu berücksichtigen und als Festsetzungen zu verankern sind.

4.2 Änderungsbereich 2: Herausnahme einer Wohnbaufläche

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 2 grenzt im Westen an die im FNP dargestellte Wohnbaufläche in der Flur „Echerlein“. Im Süden und Osten wird der Änderungsbereich von den Ortsstraßen Störzelbacher Weg/Weilerweg begrenzt. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Änderungsbereich 2 umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 490 und 491 der Gemarkung Alesheim, Gemeinde Alesheim, mit einer Gesamtfläche von rund 1,22 ha.

Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs 2 werden überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Südwesten des Änderungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle im Außenbereich (Teilfläche Fl.-Nr. 490).

Am nördlichen Rand bildet die vorhandene 110 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH die Begrenzung des Änderungsbereichs.

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 2 als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der westlichen und östlichen Änderungsbereichsgrenzen sind Grünflächen im engeren Siedlungsbereich zur Eingrünung der Bauflächenränder dargestellt.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Änderungsbereich 2 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am neu entstehenden Siedlungsrand der westlich im FNP verbleibenden Wohnbaufläche Westen wird eine Grünfläche im engeren Siedlungsbereich mit Bauflächeneingrünung dargestellt.

Flächenumfang: Neu-Darstellung Fläche für die Landwirtschaft A = ca. 1,09 ha
Neu-Darstellung Grünfläche mit Randeingrünung A = ca. 0,13 ha

(Hinweis: Die vorhandene 110 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH liegt auf der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs 2 und ist deshalb schwer erkennbar.)

5 Hinweise, Sonstiges

Elektrische Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH

Beide Änderungsbereiche werden von einer 110 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH bzw. deren Schutzzone berührt. Die Leitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt, jedoch aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplans ungenau und nicht zur Maßentnahme geeignet.

Entlang der 110 kV-Freileitung gelten Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereiche nach den Vorgaben der N-ERGIE Netz GmbH. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanaufstellung) konkret festzusetzen und bei künftigen Bauvorhaben zwingend zu beachten. Von einer detaillierten Auflistung aller Auflagen auf der Ebene des FNP-Änderungsverfahrens wird deshalb abgesehen.

6 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Planungsverlauf erstellt und spätestens bis zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in die vorliegenden Unterlagen integriert.

Hinweise und sonstige Äußerungen zu naturschutzfachlichen Aspekten der Planung sowie zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben werden.

7 Aufstellungsvermerk

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Alesheim wurde planerisch bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 19.01.2024

geändert:

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Alesheim, den

Manfred Schuster, Erster Bürgermeister