

Landkreis Ansbach  
Gemeinde Wittelshofen  
VG Hesselberg  
Gemarkung Wittelshofen

## Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan „Gewerbliche Bauflächen Wittelshofen – Reichert Bau“ in Wittelshofen - Vorentwurf -

Begründung  
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 7):

Westhausen, den 27.02.2022

PlanWerkStadt  
Deutschordenstr. 38  
73463 Westhausen  
Telefon (07363) 919794  
Telefax (07363) 8160934

## Inhalt:

1. Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
2. Lage und Bestand des Plangebiets .....	3
3. Planungsanlass / Planungsziele .....	4
4. Planungsvorgaben .....	6
4.1 Regionalplan .....	6
4.2 Flächennutzungsplan .....	6
5. Geplante Änderungen .....	7
5.1 Geplante Änderung Flächennutzungsplan.....	7
6. Umweltbericht .....	7
7. Artenschutz .....	7

## 1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wittelshofen – Reichert Bau“ aufgestellt.

## 2. Lage und Bestand des Plangebiets

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplans liegt am nördlichen Rand von Wittelshofen, Richtung Sulzachaue.



Topografische Karte TK 25 Bayern mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot) der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 1,2 ha.

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Ortslage von Wittelshofen angrenzend an den bestehenden Gewerbebetrieb. Die Fläche ist leicht nach Norden geneigt.

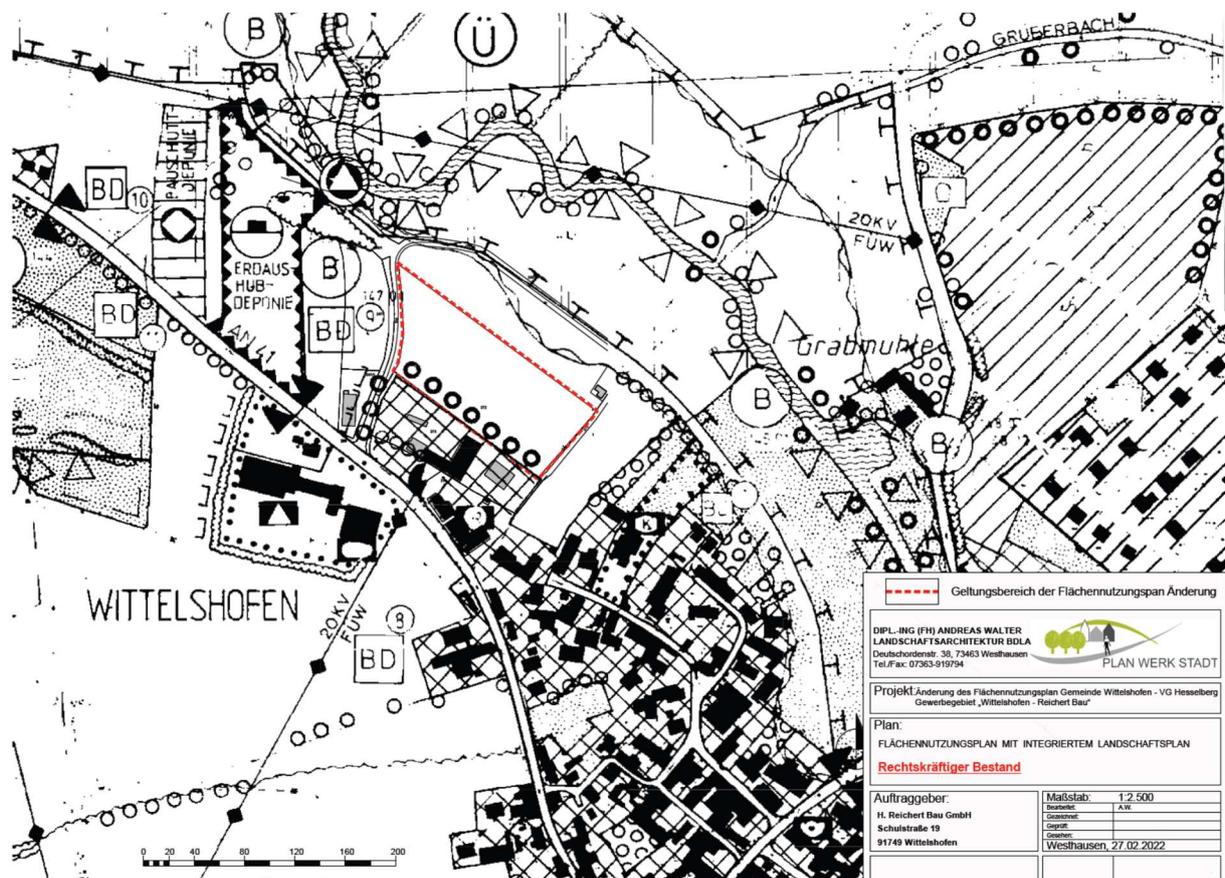
Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bauwerke vorhanden.

An das Plangebiet grenzen im Osten, Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden an das bestehende Betriebsgelände.

### 3. Planungsanlass / Planungsziele

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittelshofen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus rechtskräftigem FNP mit Umgrenzung der geplanten Änderung

Die Änderung des FNP der Gemeinde Wittelshofen umfasst folgende Planänderung:

Darstellung einer gewerblichen Baufläche entsprechend dem im Parallelverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittelshofen - Reichert Bau“ in Wittelshofen

### Bilanzierung der Flächennutzungen im Zuge der 3. Änderung des FNP

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung ergeben sich folgende Änderungen der festgesetzten Nutzungen:

Gemeinde Wittelshofen

Bezeichnung der Änderung		Festsetzung im FNP Bestand		Festsetzung im FNP neu	
Nummer	Bezeichnung	Festsetzung	Fläche	Festsetzung	Fläche
1	Gewerbebaufläche „Wittelshofen - Reichert Bau“	Fläche für die Landwirtschaft	ca.0,8 ha	Gewerbebaufläche „Wittelshofen - Reichert Bau“	ca. 0,8 ha
2	Fläche für die Landwirtschaft,	Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,4 ha	Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,4 ha
Summe			ca. 1,2 ha		ca. 1,2 ha

Bilanzierung der Flächennutzung im Gemeindegebiet Wittelshofen:

Gegenüber dem wirksamen FNP ergibt sich mit der Änderung des FNP folgende Bilanz:

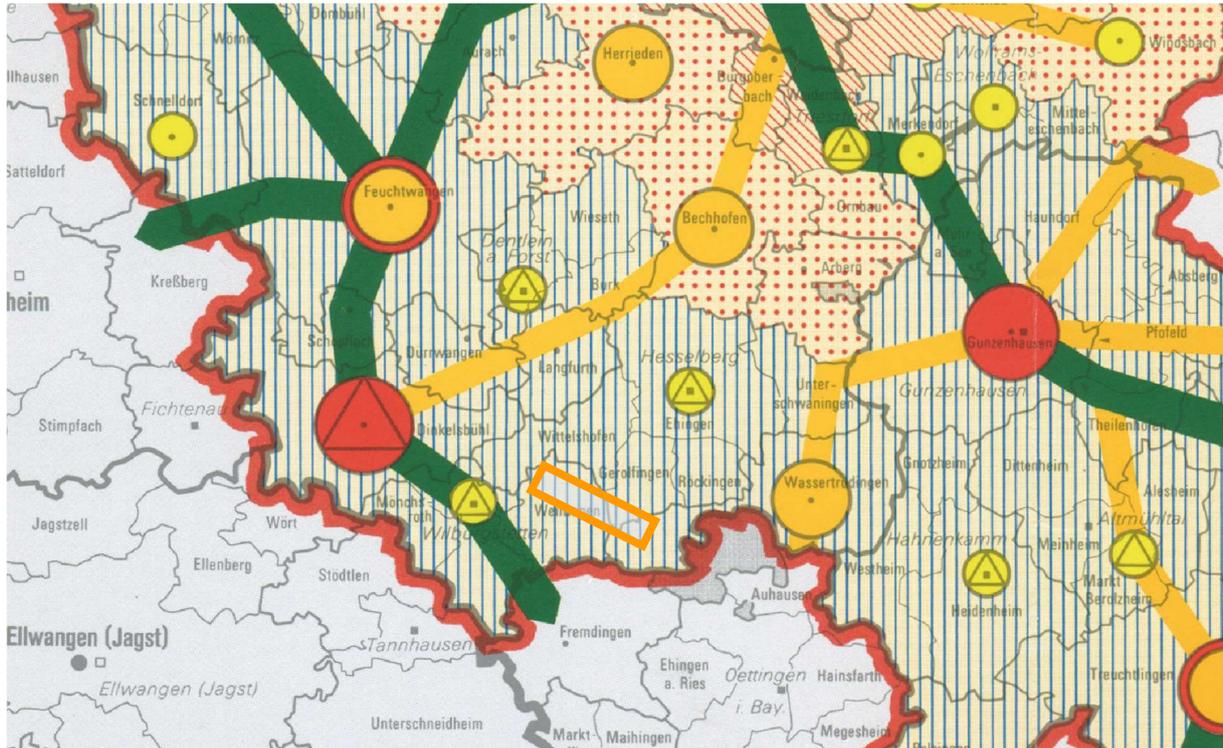
Die Flächen für die Landwirtschaft reduzieren sich insgesamt um 0,8 ha.  
Die gewerblichen Bauflächen erhöhen sich um 0,8 ha.

**Planungsziele**

An der Nordgrenze der Ortschaft Wittelshofen befindet sich ein Baubetrieb. Dieser expandiert und benötigt eine zusätzliche Lagerhalle mit Aufenthaltsräumen und Sanitäreanlagen. Durch die FNP Änderung wird die planerische Voraussetzung geschaffen, dass der Betrieb sich am Standort weiter entwickeln kann. Das alles dient dem Erhalt und Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze.

## 4. Planungsvorgaben

### 4.1 Regionalplan



Auszug aus der Raumstruktur des Regionalplanes Westmittelfranken

Im Bereich des geplanten Baugebietes sind keine Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplanung betroffen.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittelshofen ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## **5. Geplante Änderungen**

### **5.1 Geplante Änderung Flächennutzungsplan**

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Änderung von der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft zu Darstellung Fläche für gewerblichen Bauflächen.

Mit der Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Zielsetzung und den Grundzügen des Regionalplans der Region Westmittelfranken nicht abgewichen.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 „Gewerbliche Bauflächen Wittelshofen – Reichert Bau“ in Wittelshofen**

#### **6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich und planungsrechtliche Festsetzungen**

Der wirksame FNP weist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wittelshofen – Reichert Bau“ in Wittelshofen als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Im Parallelverfahren befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wittelshofen – Reichert Bau“. Es erfolgt die planungsrechtliche Anpassung im FNP durch Ausweisung einer gewerblichen Baufläche entsprechend dem Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### **6.1.2 Umweltauswirkungen und vorgesehene Maßnahmen**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie zur Darstellung der vorgesehene Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung, Ausgleich und Ersatz wurden bereits im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittelshofen – Reichert Bau“ erörtert. Zusätzliche oder andere erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **6.1.3 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Eine Alternativenprüfung im Zuge der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wittelshofen – Reichert Bau“ in Wittelshofen ergab keine besser geeigneten Flächen für die Betriebserweiterung.

#### **6.1.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

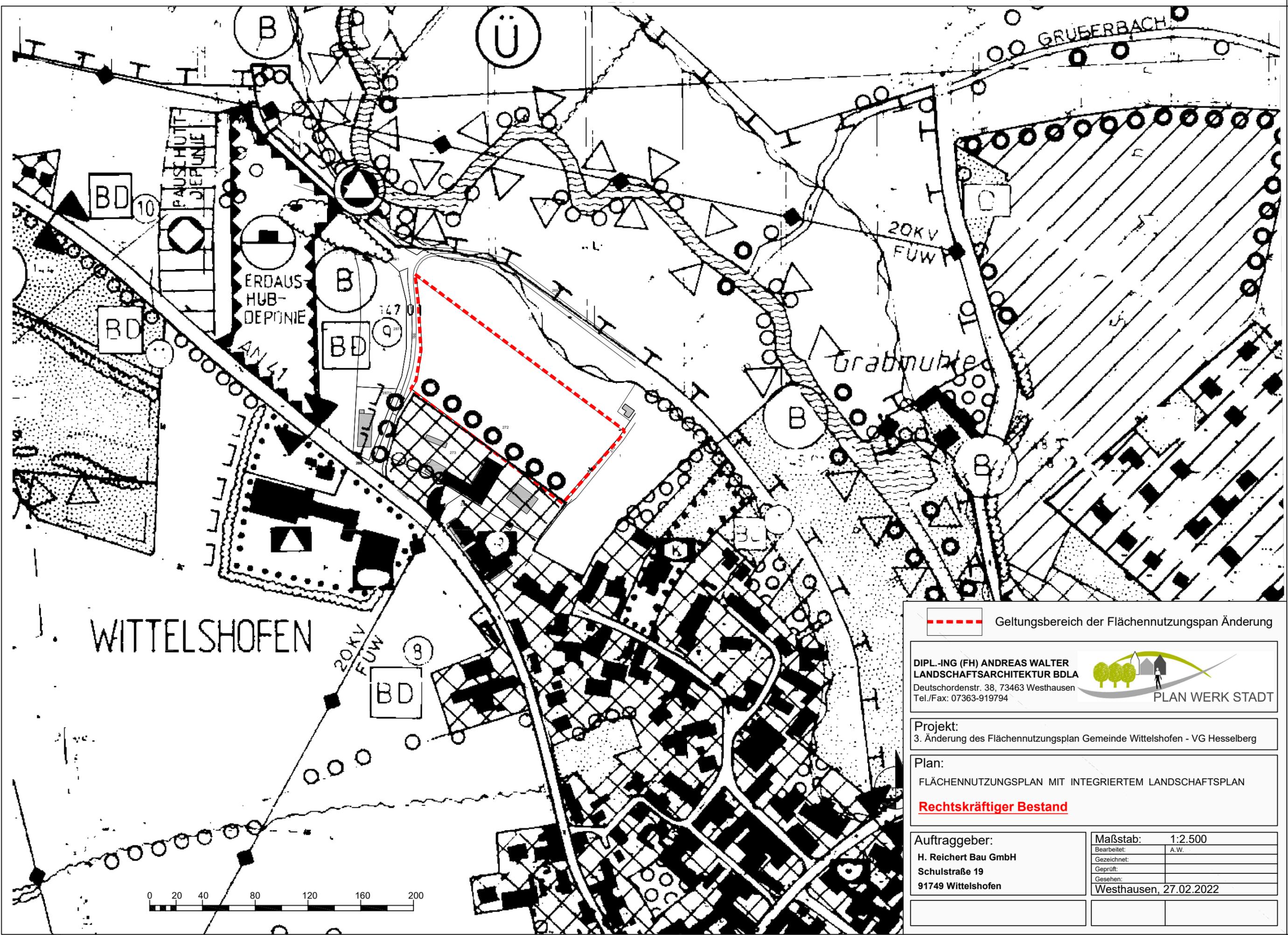
Die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie zur Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung, Ausgleich und Ersatz wurden bereits im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittelshofen – Reichert Bau“ erörtert. Zusätzliche oder andere erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die mit der Änderung des FNP erfolgende Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Bauflächen“ bringt keine umweltrelevanten nachteiligen Veränderungen mit sich.

#### **6.1.5 Umweltrelevante Abwägungen zur Flächennutzungsplanung**

Zusätzliche umweltrelevante Belange sind bisher nicht bekannt.

## **7. Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittelshofen – Reichert Bau“ erörtert. Zusätzliche oder andere erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.



 Geltungsbereich der Flächennutzungsplan Änderung

DIPL.-ING (FH) ANDREAS WALTER  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR BDLA  
 Deutschordenstr. 38, 73463 Westhausen  
 Tel./Fax: 07363-919794



Projekt:  
 3. Änderung des Flächennutzungsplan Gemeinde Wittelshofen - VG Hesselberg

Plan:  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**Rechtskräftiger Bestand**

Auftraggeber:  
 H. Reichert Bau GmbH  
 Schulstraße 19  
 91749 Wittelshofen

Maßstab: 1:2.500  
 Bearbeitet: A.W.  
 Gezeichnet:  
 Geprüft:  
 Gesehen:  
 Westhausen, 27.02.2022

# LEGENDE

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	WOHNBAUFLÄCHEN
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

## EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
	ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
	Rathaus Gemeindehaus Bauhof
	SCHULE
	SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	Kindergarten
	SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	POST
	FEUERWEHR

## FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

	Bau- verbots- zone	Bau- beschrän- kungszone
	SI STAATSSTRASSE	20 m / 40 m
	An KREISSTRASSE	15 m / 30 m
	SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN	
	SONSTIGE STRASSEN UND WEGE	
	GRENZE DER ORTSDURCHFART	
	RUHENDER VERKEHR ÖFFENTLICH BENUTZBARE PARKPLATZFLÄCHE	
	GEOLOGISCHER LEHRPFAD	
	MOGLICHE ERSCHLIESSUNG DER BAUFLÄCHE	

## GRÜNFLÄCHEN

	GRÜNFLÄCHEN
	DAUERKLEINGARTEN
	SPORTPLATZ
	SPIELPLATZ
	BOLZPLATZ
	FESTPLATZ

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGENSANLAGEN
	ELEKTRIZITÄT
	WASSER
	ABWASSER
	ABLAGERUNG
	ALTDEPONIESTANDORT
	WERTSTOFFHOF + KOMPOSTIERANLAGE

## HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

BESTAND	PLANUNG	
		ELEKTRISCHE FREILEITUNG
		HAUPTWASSERLEITUNG
		HAUPTGASLEITUNG

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	WASSERFLÄCHEN
	BACH
	GRABEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
	SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG

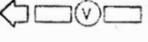
## FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHATZEN

	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	VORRANGGEBIET SANDABBAU (RP 8)

## FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	LANDWIRTSCHAFTLICHER AUSSIEDLERHOF
	MASCHINENHALLE
	FLÄCHEN FÜR WALD
	BODENSCHUTZWALD

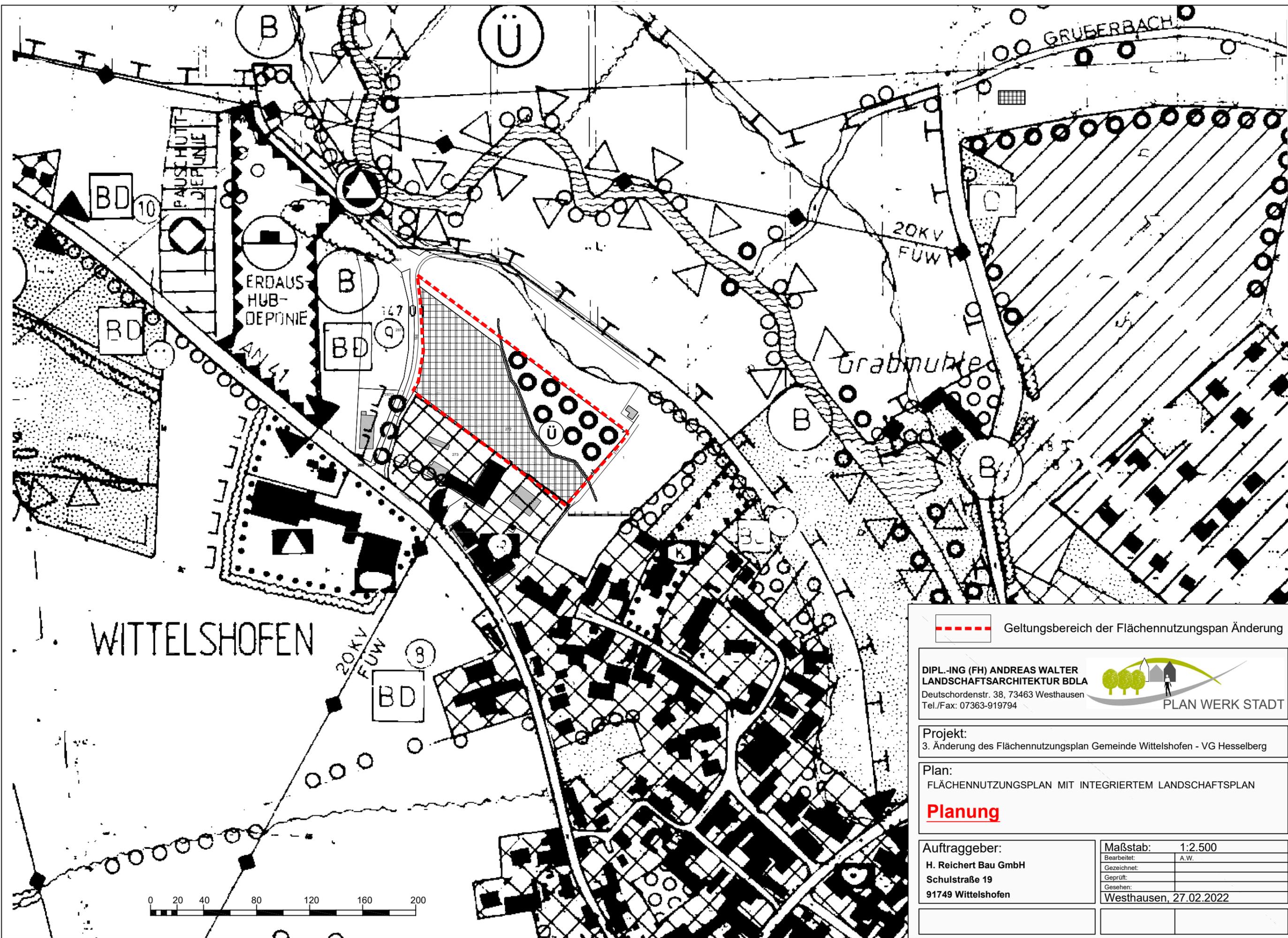
## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

BESTAND	PLANUNGSZIEL
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZ- OBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET gem. Art. 10 BayNatSchG
	NATURDENKMAL gem. Art. 9 BayNatSchG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	BIOTOP ( mit Nummer der amtlichen Biotopkartierung Bayern )
	WIESENBRÜTERGEBIET gem. Art. 6d Abs.2 BayNatSchG
	GESCHÜTZTE FEUCHTFLÄCHE gem. Art.5d Abs.1 Anlage 1 BayNatSchG
	SUKZESSIONSFLÄCHE
	OBSTWIESE
	HECKEN UND FELDGEHÖLZE
	EINZELGEHÖLZE
	AUFBAU EINES BIOTOPVERBUNDSYSTEMES
	HAUPTVERNETZUNGSRICHTUNG
	BEVORZUGTER STANDORT ZUR ANLAGE EINES NICHT BZW. EXTENSIV BEWIRTSCHAFTETEN PUFFERSREIFENS
	RENATURIERUNG DES GEWÄSSERLAUFES
	TALRÄUME MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR ÖKOLOGIE, LANDSCHAFT UND ORTSBILD (Keine Siedlungsentwicklung, Auffassung nur im Einzelfall und mit auskultivierter Bestockung, Beibehaltung und Exonskulptierung der Grünlandnutzung bzw. Rückwandlung in Grünland wünschenswert)
	EXTENSIVE NUTZUNG DER TEICHE
	LANGFRISTIGER UMBAU VON NADELWÄLDERN IN LAUBMISCHWÄLDERN - AUFBAU GESTUFTER WALDRÄNDER
	ABSOLUTE GRENZE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG
	EINGRÜNUNG GEPLANTER BAUFLÄCHEN (Ortsrandeingrünung)
	GRÜNORDNUNGSPLAN ERFORDERLICH
<b>REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ</b>	
	BODENDENKMAL (mit Nummer im Erläuterungsbericht)
	BODENDENKMAL : RÖMISCHER LIMESVERLAUF

## SONSTIGE PLANZEICHEN



M 1:2.500



 Geltungsbereich der Flächennutzungsplan Änderung

DIPL.-ING (FH) ANDREAS WALTER  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR BDLA  
 Deutschordenstr. 38, 73463 Westhausen  
 Tel./Fax: 07363-919794



Projekt:  
 3. Änderung des Flächennutzungsplan Gemeinde Wittelshofen - VG Hesselberg

Plan:  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**Planung**

Auftraggeber:  
 H. Reichert Bau GmbH  
 Schulstraße 19  
 91749 Wittelshofen

Maßstab:	1:2.500
Bearbeitet:	A.W.
Gezeichnet:	
Geprüft:	
Gesehen:	
Westhausen, 27.02.2022	

# LEGENDE

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	WOHNBAUFLÄCHEN
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

## EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
	ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
	Rathaus
	Gemeindehaus
	Bauhof
	SCHULE
	SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	Kindergarten
	SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
	POST
	FEUERWEHR

## FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

	Bau- verbots- zone	Bau- beschrän- kungszone
	SI STAATSTRASSE	20 m / 40 m
	An KREISSTRASSE	15 m / 30 m
	SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN	
	SONSTIGE STRASSEN UND WEGE	
	GRENZE DER ORTSDURCHFART	
	RUHENDER VERKEHR ÖFFENTLICH BENUTZBARE PARKPLATZFLÄCHE	
	GEOLOGISCHER LEHRPFAD	
	MOGLICHE ERSCHLIESSUNG DER BAUFLÄCHE	

## GRÜNFLÄCHEN

	GRÜNFLÄCHEN
	DAUERKLEINGARTEN
	SPORTPLATZ
	SPIELPLATZ
	BOLZPLATZ
	FESTPLATZ

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGENSANLAGEN
	ELEKTRIZITÄT
	WASSER
	ABWASSER
	ABLAGERUNG
	ALTDEPONIESTANDORT
	WERTSTOFFHOF + KOMPOSTIERANLAGE

## HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

BESTAND	PLANUNG	
		ELEKTRISCHE FREILEITUNG
		HAUPTWASSERLEITUNG
		HAUPTGASLEITUNG

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	WASSERFLÄCHEN
	BACH
	GRABEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
	SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG

## FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHATZEN

	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
	VORRANGEBIET SANDABBAU (RP 8)

## FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	LANDWIRTSCHAFTLICHER AUSSIEDLERHOF
	MASCHINENHALLE
	FLÄCHEN FÜR WALD
	BODENSCHUTZWALD

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

BESTAND	PLANUNGSZIEL
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZ- OBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET gem. Art. 10 BayNatSchG
	NATURDENKMAL gem. Art. 9 BayNatSchG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	BIOTOP ( mit Nummer der amtlichen Biotopkartierung Bayern )
	WIESENBRÜTERGEBIET gem. Art. 6d Abs.2 BayNatSchG
	GESCHÜTZTE FEUCHTFLÄCHE gem. Art.5d Abs.1 Anlage 1 BayNatSchG
	SUKZESSIONSFLÄCHE
	OBSTWIESE
	HECKEN UND FELDGEHÖLZE
	EINZELGEHÖLZE
	AUFBAU EINES BIOTOPVERBUNDSYSTEMES
	HAUPTVERNETZUNGSRICHTUNG
	BEVORZUGTER STANDORT ZUR ANLAGE EINES NICHT BZW. EXTENSIV BEWIRTSCHAFTETEN PUFFERSREIFENS
	RENATURIERUNG DES GEWÄSSERLAUFES
	TALRÄUME MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR ÖKOLOGIE, LANDSCHAFT UND ORTSBILD (Keine Siedlungsentwicklung, Auffassung nur im Einzelfall und mit auskultiger Bestockung, Beibehaltung und Exonskalisierung der Grünlandnutzung bzw. Rückwandlung in Grünland wünschenswert)
	EXTENSIVE NUTZUNG DER TEICHE
	LANGFRISTIGER UMBAU VON NADELWÄLDERN IN LAUBMISCHWÄLDERN - AUFBAU GESTUFTER WALDRÄNDER
	ABSOLUTE GRENZE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG
	EINGRÜNUNG GEPLANTER BAUFLÄCHEN (Ortsrandeingrünung)
	GRÜNORDNUNGSPLAN ERFORDERLICH

## REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

	BODENDENKMAL (mit Nummer im Erläuterungsbericht)
	BODENDENKMAL : RÖMISCHER LIMESVERLAUF

## SONSTIGE PLANZEICHEN



M 1:2.500