

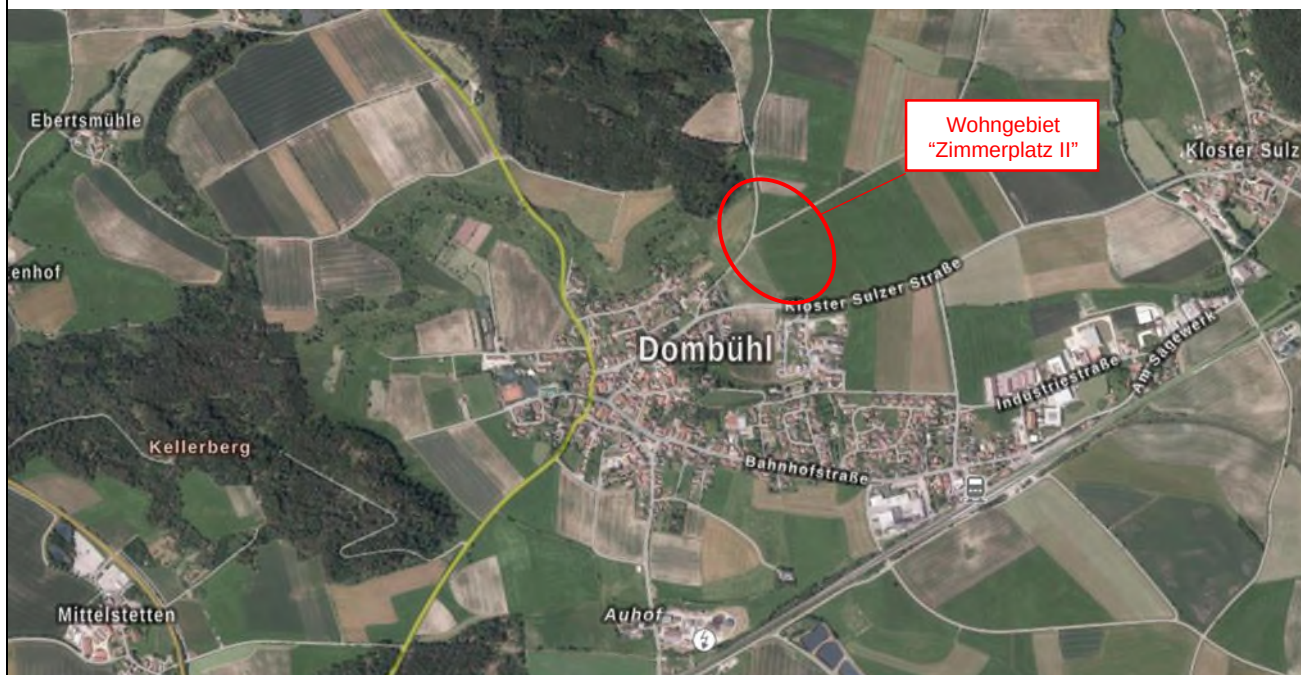


Markt Dombühl

Landkreis Ansbach

10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 20 für das
Wohngebiet „Am Kirchbuck II“



Begründung

VORENTWURF / Stand: 15.05.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich.....	3
2. Landes- und Regionalplanung	3
3. Lage des Plangebiets und Angaben zum Bestand.....	6
4. Bedarfsermittlung	6
5. Alternativenprüfung.....	11
6. Erläuterung zur Änderung.....	13
7. Umweltbericht	13

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich

Die Marktgemeinde Dombühl beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um bedarfsgerecht weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Gegenwärtig stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll hier ein neues Wohngebiet entstehen. Der Bebauungsplan setzt neben den erforderlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ein allgemeines Wohngebiet fest, welches nicht den Dartstellungen des wirksamen FNP entspricht.

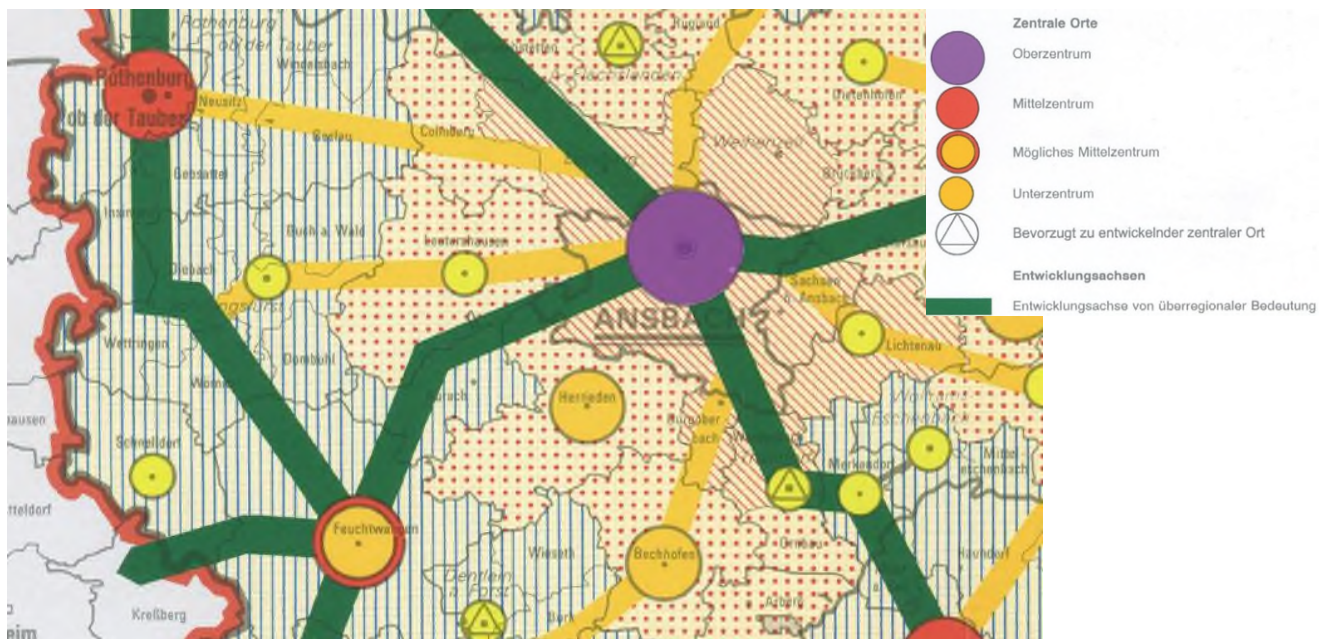
Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen, ist somit die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Kirchbuck II“ durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 865, 867 (teilw.) und 868/30 (teilw.) der Gemarkung Dombühl.

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 2,1 ha.

2. Landes- und Regionalplanung



Auszug aus dem Regionalplan der Region Westmittelfranken (Stand März 2000)

Die Marktgemeinde Dombühl liegt in der Region Westmittelfranken im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Dombühl liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Feuchtwangen und Rothenburg o. d. Tauber. Die beiden Mittelzentren Feuchtwangen und Rothenburg, sowie das Oberzentrum Ansbach befinden sich in näherer Umgebung.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll 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.

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

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern.

Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung (s. Punkt 4 Bedarfsermittlung).

3. Lage des Plangebiets und Angaben zum Bestand

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortstrand von Dombühl, ortsauswärts Richtung Kloster Sulz.

Das Gebiet wird südlich und nördlich von bestehenden Straßen abgegrenzt. Südlich von der Ortsstraße „Friedhofsweg“, nördlich von der Kreisstraße AN 4 „Kloster Sulzer Straße“. Südlich und westlich grenzt bestehende Wohnbebauung, östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Änderungsbereich wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

4. Bedarfsermittlung

Innenentwicklungspotentiale

Nachdem die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) wurde im Jahr 2018 ein Leerstandskataster erstellt, um die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu planen.

Viele der im Jahre 2018 vorhandenen Baulücken sind in den letzten Jahren erfolgreich aktiviert worden.

Die gemeindlichen Grundstücke im Wohnbaugebiet „Zimmerplatz / Zimmerplatz II“ sind alle veräußert.

Neben dem Verkauf der gemeindlichen Grundstücke in den Neubaugebieten, konnten durch Gespräche mit den Eigentümern auch zahlreiche Innenentwicklungspotentiale im Ort genutzt werden:

So konnten über die Vermittlung durch die Gemeinde 4 freie Grundstücke im südlich gelegenen Baugebiet „Dorfäcker II“ veräußert werden.

Folgende weitere Grundstücke wurden in den letzten Jahren von der Gemeinde vermittelt und wurden mittlerweile bebaut bzw. befinden sich im Bau:

10. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Dombühl“
Begründung, Stand 15.05.2025

- Kloster Sulzer Straße – 18 Wohnungen
Bau eines Mehrfamilienhauses – Vermietung an den Landkreis Ansbach (Unterbringung von Asylbewerbern), Fertigstellung 2015
- Sanierung der ehem. Bahnhofgastsätze in der Bahnhofstraße
6 öffentlich geförderte Wohnungen, Fertigstellung 2020
- Kloster Sulzer Straße – 18 Wohnungen
Bau eines Mehrfamilienhauses - Vermietung an den Landkreis Ansbach (Unterbringung von Flüchtlingen) und ein örtliches Unternehmen (Unterbringung von Arbeitern), Fertigstellung 2022
- Köllenbergstraße – 18 Wohnungen
Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 9 Wohnungen (Fertigstellung 2023)
- Lerchenweg – 12 Wohnungen
Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohnungen (Fertigstellung 2024)
- Lindenstraße – 4 Wohnungen
Bau eines Mehrfamilienwohnhauses (Fertigstellung 2024)
- Bahnhofstraße – 19 Wohnungen
Bau eines Mehrfamilienwohnhauses (derzeit im Bau)
- Alleestraße – 2 Wohnungen
Bau eines Doppelhauses (Baubeginn 2025)
- Bergstraße (Kloster Sulz) – 7 Wohneinheiten
Bau eines Einfamilienhauses und eines Mehrfamilienhauses (derzeit im Bau)

Weiterhin wurden in den Baugebieten „Am Kirchbuck“, „Zimmerplatz“ und „Zimmerplatz II“ in den letzten Jahren zehn Mehrfamilienhäuser mit zusammen 70 Wohnungen erstellt.

Außerdem wurde von der Gemeinde das ehemalige Bahnhofsgebäude erworben und saniert. Im Erdgeschoß ist seit 2021 der Dorfladen mit Café GLEIS D, im Obergeschoß Allgemeinarzt Seefarth mit seinen Praxisräumen untergebracht.

Die Sanierung und Umnutzung sowie der Neubau der Gebäude bedeutete eine enorme städtebauliche Aufwertung für den Bereich Bahnhofareal und stellte einen weiteren wichtigen Meilenstein hinsichtlich der Neugestaltung dar.

Derzeit sind im Gemeindegebiet noch ca. 7 freie Bauplätze vorhanden, 4 davon im Baugebiet „Dorfäcker II“, weitere 3 in den Wohngebieten westlich des Ortskerns.

Die bestehenden Baulücken befinden sich im Privateigentum, die Gemeinde hat hier aktuell keinen Zugriff. Teilweise wurden diese Grundstücke von der Gemeinde in den letzten 6 Jahren von privat an privat vermittelt, es wurde jedoch noch nicht mit dem Bau begonnen.

Derzeit gibt es in Dombühl keine Leerstände.

Die Gemeinde ist nach wie vor bemüht, auch die wenigen noch vorhandenen Potentiale zu nutzen und führt weiter Gespräche mit den Eigentümern. Aktuell sind diese Eigentümer jedoch nicht

verkaufsbereit, da die Grundstücke bspw. zukünftig selbst genutzt (z.B. Bebauung durch Kinder, Enkel, etc.). oder als Gartengrundstück genutzt werden.

Statistische Grundlagen und Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahlen des Landkreises sanken von 2000 – 2015 um ein Prozent. Nur wenige Gemeinden, darunter die Marktgemeinde Dombühl konnte in dieser Zeit entgegen dem Trend ein Einwohnerplus von 2 % verzeichnen.

Die Wachstumsrate der letzten 10 Jahre liegt bei ca. 20 %, was einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 2 % entspricht. Wobei die Einwohnerzahlen verstärkt in den letzten 6 Jahren angestiegen sind. Die Einwohnerzahl der Marktgemeinde Dombühl ist von ca. 1.650 (2014) bis auf 2.023 (31.12.2023) gestiegen (Zensus 2011). Durch den Zensus 2022 wurde die Einwohnerzahl etwas nach unten korrigiert. Die derzeitige amtlich festgestellte Einwohnerzahl nach dem Zensus 2022 liegt zum Stichtag 30.09.2024 bei 1.985 Einwohnern. Die Einwohnerzahl aufgrund Fortschreibung bis zum 31.03.2025 beträgt aktuell 2.031.

Hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung liegen Prognosen vom Bayerischen Landesamt für Statistik mit Stand vom August 2021 vor, die bis 2033 einen leichten Bevölkerungsanstieg von ca. 2,5 % vorsieht. Die der Prognose zugrundeliegenden Einwohnerzahlen, weichen von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung leicht ab.

Dombühl hat sich in den letzten 6 Jahren positiv, mit einem stetigen Bevölkerungswachstum (durchschnittlich + 2,35 % pro Jahr) entwickelt. Dieses Wachstum war auf ein positives Wanderungssaldo und eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen.

Die bereits verkauften Bauplätze im Baugebiet Zimmerplatz II, die derzeit sukzessive bebaut und dann bezogen werden (+ ca. 53 Einwohner bei 21 Parzellen, davon 2 Mehrfamilienhäuser) und die noch neu entstehenden Wohnungen im Innenbereich (+ ca. 68 Einwohner bei ca. 34 Wohneinheiten) führen zu einem weiterhin überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum; es kann daher bis zu dem Jahr 2025/2026 von einer Einwohnerzahl von ca. 2.150 EW ausgegangen werden. Diese Annahme ist aufgrund der aktuellen Entwicklung und der bereits verkauften Wohnungen und Wohnbaugrundstücke realistisch und wird durch die aktuelle Einwohnerentwicklung belegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung für das Baugebiet „Am Kirchbuck II“ im Jahre 2026 abgeschlossen ist. So kann man für die Prognose für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung das Referenzjahr 2026 zugrunde legen.

Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung, die auf die gegebenen Standortvorteile zurückzuführen ist, stellt die Gemeinde eine eigene Entwicklungsprognose auf. Für die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis 2031 wird von einer Zunahme von rund 4 % (+ 0,8 % jährlich) ausgegangen. Die gemeindliche Prognose erscheint aufgrund der aktuellen Verkaufszahlen und Entwicklung realistisch.

Es ergibt sich daraus ein prognostiziertes Gesamtbevölkerungswachstum, ausgehend von dem Referenzjahr 2026/2027, in denen von einer Einwohnerzahl von ca. 2.150 Personen ausgegangen werden kann, bis zu dem Jahr 2031 ein Zuwachs von ca. 86 Einwohner auf dann ca. 2.236 Personen.

Bei einem Zuwachs von ca. 86 Einwohner, entspricht das bei einer Belegungsdichte von ca. 2,3 einen Bedarf von ca. 37 Baugrundstücken. Dieser Bedarf kann mit vorliegender Planung teilweise gedeckt werden. Die Entwicklung der Innentwicklungspotentiale wird wie bisher weiterverfolgt, da auch neben dem Neubaugebiet auch an dieser Stelle der Bedarf besteht, da neben der Bevölkerungsvorausberechnung auch weitere Faktoren, wie bspw. Auflockerungsbedarf besteht, die einen Mehrbedarf an Wohnungen bzw. Wohnbaugrundstücken begründen.

Diese Prognose ist für eine Gemeinde im ländlichen Raum unter Berücksichtigung der Standortvorteile vertretbar und trägt zur Stabilisierung des strukturschwachen ländlichen Raums bei.

Tendenziell befinden sich künftig wachsende Gemeinden in zentrumsnahen, gut angebundenen Lagen.

Weiterhin sind folgende Ursachen zu berücksichtigen:

- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (die durchschnittlichen Haushaltsgrößen – Personen pro Haushalt – nehmen seit Jahren kontinuierlich ab)
- daraus folgen steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung
- nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (Anpassung an veränderten Wohnbedarf z. B. von Singles, Familien, Senioren)

Der steigende Wohnbauflächenbedarf ist ebenfalls durch die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße begründet. Von 2,82 Personen je Haushalt aus dem Jahr 2000 hat diese Kennziffer sich bis zum Jahr 2019 auf 2,49 reduziert. Die durchschnittliche jährliche Reduzierung der Belegungsdichte betrug 0,02 Einwohner pro Wohneinheit. Bei einer linearen Weiterentwicklung dieses Trends in den kommenden Jahren wäre bis zu dem Jahr 2025 eine Belegungsdichte von ca. 2,39 anzunehmen. Aufgrund des Auflockerungsbedarfs besteht ebenfalls ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen. Der zusätzliche Bedarf, der durch den Auflockerungsbedarf begründet ist, kann im Wesentlichen durch die Nutzung der Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden.

Standortvorteile und Begründung des Bedarfs

Die Marktgemeinde Dombühl liegt im westlichen Teil des Landkreises Ansbach. Die Autobahnauffahrt der A 6 ist über die St 2419 in ca. 5 Minuten zu erreichen, die Autobahnauffahrt der A 7 in ca. 7 Minuten.

Die Städte Schillingsfürst, Feuchtwangen und Ansbach sind in 5 km, 10 km bzw. 24 km Entfernung zu erreichen.

Neben der guten verkehrlichen Anbindung ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ein weiterer wichtiger Standortvorteil. Es bestehen Busverbindungen im Stundentakt Richtung Norden (Rothenburg) und Süden (Feuchtwangen / Dinkelsbühl).

Von großer Bedeutung ist der S-Bahnanschluss (S4 Nürnberg). Die S-Bahn-Verlängerung von Ansbach nach Dombühl (Stundentakt) wurde Ende 2017 in Betrieb genommen. Die Verlängerung der

S-Bahn von Dombühl ins baden-württembergische Crailsheim Ende 2024 (Stundentakt) hat die Attraktivität des Wohnstandortes Dombühl weiter erhöht.

Die Marktgemeinde Dombühl wird, aufgrund der in letzter Zeit rasanten Entwicklung insbesondere in den Bereichen Industrie, Handel und Dienstleistungen zu Recht als die "aufstrebende Gemeinde" bezeichnet und ist Partner für Gewerbetreibende und Selbstständige. Die Zahl der Arbeitsplätze nimmt zu.

Durch die Veräußerung von Flächen im Gewerbegebiet „Dombühl-Süd“ und des nun in 2025 bevorstehenden Baubeginns im Gebiet wird sich weiterer Bedarf an Wohnbauflächen ergeben. An das Unternehmen DLH, Frankfurt wurden ca. 11,4 ha veräußert. Das Unternehmen bauwo, Hannover hat ca. 12,7 ha erworben.

In den nächsten 2 - 5 Jahren kann mit ca. 400 - 600 zusätzlichen Arbeitsplätzen gerechnet werden. Hieraus wird sich weiterer Wohnflächenbedarf ergeben.

Die Versorgung ist ebenfalls sichergestellt:

Im Kernort (Bahnhof) befinden sich ein Geldautomat der örtlichen Banken, der Dorfladen mit Café GLEIS D, die Allgemeinarztpraxis, eine Physiotherapiepraxis sowie drei weiteren Gastronomiebetriebe und Unterkünfte, zwei Friseurgeschäfte und eine Grundschule. Die Kinderbetreuung findet im Teilort Kloster Sulz statt (1 km).

Die Grundversorgung mit Lebensmitteln wird durch den Dorfladen am Bahnhof (mit Café GLEIS D) sowie Supermärkte/Discounter in Schillingsfürst (3 km) und Wörnitz (5 km) sichergestellt.

Die Versorgung des gehobenen Bedarfs ist durch die Nähe zu Feuchtwangen, Rothenburg ob der Tauber und Ansbach sichergestellt.

Mit dem in den letzten Jahren erfolgten Breitbandausbau und der Schaffung von neuen Kinderbetreuungsplätzen konnte die Infrastruktur weiter ausgebaut werden. Noch in 2025 soll mit dem Bau einer neuen Kindertagesstätte am Standort in Kloster Sulz (67 neue Betreuungsplätze) begonnen werden.

Die Marktgemeinde Dombühl ist aufgrund ihrer reizvollen Lage im Naturpark Frankenhöhe und an der Romantischen Straße ein attraktiver Wohnort mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Wander- und Radwege im Naturpark und entlang der Romantischen Straße laden zu Wanderungen und Radtouren ein.

Zudem verfügt die Marktgemeinde Dombühl über ein Naturerlebnisbad (biologische Reinigung) mit neuem Gastro- und Umkleidegebäude und großzügiger Außenterrasse (Biergartenbetrieb) und direkt im Anschluss über den Erlebnispark Natur & Teich (Informationspark zur Karpfen- und Teichwirtschaft) sowie Sport- und Freizeitanlagen.

Die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Dombühl ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich und äußerst positiv.

Der Verkauf der Grundstücke im letzten Baugebiet Zimmerplatz II erfolgte sehr rasch nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Die Bebauung der Grundstücke erfolgt derzeit ebenfalls sehr zügig.

Die beschriebenen Standortvorteile bieten einen attraktiven Wohnstandort, was die positive Entwicklung, vor allem in den letzten Jahren bestätigt. Die Nachfrage sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser ist nach wie vor ungebrochen, für vorliegende Planung liegen bereits zahlreiche Interessensbekundungen vor, die überwiegend aus verschiedenen Gründen angegeben haben (sehr gute Verkehrsanbindung, z. B. S-Bahn, zentrale Lage der Gemeinde, Verwandte, Bekannte, Sonstiges) in Dombühl bauen zu wollen. Außerdem möchten die Marktgemeinde Dombühl insbesondere Einheimischen jungen Familien weiterhin die Möglichkeit bieten, im Heimatort ihren Wunsch vom Wohnhaus zu erfüllen.

In der Marktgemeinde besteht neben der oben beschriebenen Nutzung der Innenentwicklungspotentiale, die hauptsächlich für Mehrfamilienhäuser oder Wohnungsbau genutzt werden, nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung. Um der Nachfrage gerecht zu werden, ist es zwingend erforderlich neben der Nutzung der Innenpotentialflächen, Baurecht für weitere Baugrundstücke im Außenbereich zu schaffen. Derzeit sind wir z.B. mit einem potentiellen Mieter für einen Teil der entstehenden Logistikflächen im Gewerbegebiet Dombühl-Süd in engem Kontakt. Im Gewerbegebiet entstehen ca. 120.000 m² Geschossfläche. Allein dieser Nutzer würde bei einer genutzten Teilfläche von ca. 50.000 m² rund 400 neue Arbeitsplätze schaffen. Die neuen Arbeitskräfte würden, wenn möglich, teilweise Wohnraum in Dombühl anstreben bzw. beanspruchen.

Es wird erwartet, dass aufgrund oben aufgeführter Argumente, die Nachfrage weiterhin stabil bleiben wird.

Hinsichtlich des Klimaschutzes ist es sinnvoll, Wohngebiete an Orten mit optimaler ÖPNV – Anbindung auszuweisen. Diese ist, wie oben beschrieben bei vorliegender Planung gegeben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Marktgemeinde Dombühl aufgrund vorher beschriebener Gründe ein attraktiver Wohnstandort mit wachsender Bevölkerung ist.

Diese positive Entwicklung soll durch eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen gestützt, aufrechterhalten und gestärkt werden.

Derzeit stehen der Gemeinde keine gemeindlichen Bauplätze zur Verfügung.

Im geplanten Wohngebiet „Am Kirchbuck II“ besteht die Möglichkeit, den oben geschilderten Bedarf zu decken.

Im Baugebiet sind, dem Bedarf entsprechend vorwiegend Parzellen für Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Neben den Grundstücken für Einfamilienhausbebauung sind ebenfalls Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen, da auch für Mehrfamilienhäuser bereits konkrete Anfragen vorliegen.

5. Alternativenprüfung

Der Schwerpunkt zur Bereitstellung von Wohnbauflächen liegt im Hauptort.

Das geplante Wohngebiet grenzt direkt an die bestehende Bebauung. Ungenutzte Wohnbauflächen sind im Hauptort nicht vorhanden.

Im Ortsteil Kloster Sulz stehen einige Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Wohnbauflächenreserven des Ortsteiles Kloster Sulz wurden bei der Bedarfsermittlung für den Hauptort Dombühl bewusst außer Acht gelassen, da es sich bei dem Ortsteil um eine eigenständige Einheit handelt, die auch früher eine eigenständige Gemeinde war, und es auch für diesen Ortsteil eine Entwicklungsmöglichkeit geben soll. Derzeit sind die Grundstückseigentümer jedoch nicht bereit, Flächen in Bereichen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu veräußern.

Die Marktgemeinde Dombühl hat sich mit Entwicklungsalternativen befasst:

- Innenentwicklung:

Die Gemeinde hat hinsichtlich der freien Flächen und Grundstücke mit sämtlichen Eigentümern Gespräche geführt und konnte auch die Grundstücke vermitteln, bei denen die Eigentümer verkaufsbereit waren. Neben den bereits aktivierten Potentialen stehen derzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung (vgl. Punkt 4).

Freiwerdende Gebäude werden i. d. R. kurzfristig wieder bezogen bzw., wenn Verkaufsbereitschaft besteht, weiterveräußert. Die Nachfrage ist auch im Innenbereich gegeben.

Die Gemeinde ist sich jedoch der Problematik bewusst und ist nach wie vor bestrebt, Lösungen bzgl. der Innenentwicklung zu finden.

- Alternativen im Außenbereich:

Die Fläche zwischen dem Baugebiet „Am Kirchbuck“ und „Zeisigweg“ ist im Flächennutzungsplan vollständig als Grünfläche dargestellt. Es ist der Wunsch der Gemeinde, diesen Grünzug mit Blick auf die Kirche beizubehalten und von Bebauung weitestgehend freizuhalten. Das Grundstück steigt in Richtung Südwesten an, sodass eine weitere Bebauung die Sicht auf die Kirche erheblich beeinträchtigen würde.

Südöstlich werden Gewerbeflächen entwickelt. Im Zuge dessen wurden südlich des Hauptortes im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung Bauflächen zurückgenommen und als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Eine bauliche Entwicklung südlich des Hauptortes widerspricht aufgrund der Nähe zur Bahnlinie und dem zukünftigen GE „Dombühl-Süd“ (FNP ca. 43 ha) nicht dem gemeindlichen Planungswillen. Außerdem wurde in diesem Bereich die Umgehungs- bzw. Erschließungsstraße für das künftige Gewerbegebiet Dombühl-Süd gebaut, so dass Lärmkonflikte mit einer möglichen Wohnbebauung auftreten. Die Fläche westlich des Hauptortes überlagert sich ebenfalls mit dem landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Ziel der Gemeinde ist es, den oben geschilderten Bedarf an Wohnbauflächen zu realisieren.

Aus den genannten Gründen kann die Lage als optimal eingestuft werden und von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen werden.

6. Erläuterung zur Änderung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung wird von „Landwirtschaftlicher Nutzfläche“ in eine „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über eine Anbindung an das vorhandene Straßennetz angeschlossen, dieser erfolgt von der bestehenden Ortsstraße „Friedhofsweg“.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung für die geplante Nutzung geprüft und berücksichtigt.

Immissionsschutz

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes sind keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Die detaillierte Betrachtung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren. Der Ausgleich wird auf einer externen Fläche erbracht. Mit den festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden.

7. Umweltbericht

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Kirchbuck II“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes

10. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Dombühl“
Begründung, Stand 15.05.2025

dargestellt werden. Der Umweltbericht wird derzeit erstellt und wird dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, 15.05.2025

INGENIEURBÜRO HELLER GMBH