

**MARKT WELLHEIM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
1. ÄNDERUNG**

MARKT WELLHEIM

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,
Lohensteinstr. 22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658

1. Anlaß der Planänderung

Der Markt Wellheim besitzt einen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 06.12.1993 genehmigt wurde.

Nachdem im Hauptort Wellheim sowie in den Ortsteilen Gammersfeld und Biesenhard neue Wohnbauflächen zur Bereitstellung von Bauland für die einheimische Bevölkerung notwendig wird, soll der Flächennutzungsplan zum 1. Mal geändert werden. Neben diesen Änderungen sollen auch noch weitere kleinere Änderungen, die z.T. im Rahmen von Einzelbaugesuchen notwendig werden, durchgeführt werden.

2. Vorgenommene Planänderungen

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wellheim sieht folgende Veränderungen vor:

2.1 Wohnbauflächen

2.1.1 Hauptort Wellheim, Wohnbaufläche nördlich der Wittmeißstraße

Nördlich der Wittmeißstraße soll östlich des Schulgebietes eine ca. 2,2 ha große Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Wohnbaufläche ist als Abrundung zwischen dem Wohngebiet südlich der Wittmeißstraße und der Schulbaufläche zu sehen. Für diesen Bereich läuft derzeit bereits ein Bebauungsplan-aufstellungsverfahren.

2.1.2 Ortsteil Hard - West

Im Westen des Ortsteiles Hard soll im Anschluß an ein im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenes Dorfgebiet eine ca. 1,2 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Für die Fläche gibt es bereits einen Bebauungsplan, der derzeit vollzogen wird. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.1.3 Ortsteil Gammersfeld Nord-West

Im Nordwesten von Gammersfeld von im Anschluß an das bestehende Dorf östlich der Kreisstraße EI 5 eine ca. 1,8 ha große Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden. Für dieses Gebiet befindet sich derzeit ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren. Die Ausweisung dieses Gebietes ist für die Bereitstellung von Bauland für die einheimische Bevölkerung erforderlich.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.1.4 Ortsteil Biesenhard Südost

Im Südosten des Dorfes Biesenhard soll im östlichen Anschluß an ein bestehendes Wohngebiet eine neue Wohnbaufläche mit einer Größe von 4,7 ha ausgewiesen werden. Aufgrund der Größe des Baugebietes soll diese Fläche in Stufen realisiert werden. Die zeitliche Realisierung ist in dem ebenfalls derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ausweisung dieser Fläche ist für die Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung von Biesenhard erforderlich.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2 Gemischte Bauflächen

2.2.1 Hauptort Wellheim - Süd

Im Süden von Wellheim soll im Anschluß an eine gemischte Baufläche östlich der Staatsstraße 2047 eine ca. 0,4 ha große gemischte Baufläche neu ausgewiesen werden. Die südliche Grenze dieser Bauflächenausweisung reicht bis zu der bereits westlich der Staatsstraße ausgewiesenen Fläche. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2.2 Ortsteil Hard - Ost

Im Dorf Hard soll die im Osten ausgewiesene gemischte Baufläche um ca. 0,2 ha weiter nach Nordosten ausgedehnt werden. Damit kann eine durchgehende Linie der im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Baufläche erreicht werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2.3 Ortsteil Aicha - Nord

Im Norden des Ortsteiles Aicha soll im Anschluß an das bestehende Dorfgebiet eine gemischte Baufläche neu ausgewiesen werden. Die Ausweisung dieser ca. 1,3 ha großen Fläche ist notwendig, da hier unter anderem eine Fremdenpension errichtet werden soll.

2.3 Gewerbliche Bauflächen

2.3.1 Ortsteil Biesenhard - West

Im Westen des Dorfes Biesenhard ist im gültigen Flächennutzungsplan ein Mischgebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf eine dringend er-

forderliche Erweiterung einzelner Betriebe in diesem Gebiet soll im südlichen Anschluß ein Gewerbegebiet in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha neu ausgewiesen werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Um den Abstand zur bestehenden Forstfläche einzuhalten, wurde ein entsprechender Grünstreifen ausgewiesen. Die Ausweisung ist zur Sicherung und Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes dringend erforderlich.

2.4 Öffentliche Grünflächen

2.4.1 Ortsteil Konstein

Im Dorf Konstein wurde westlich der Kirche eine ca. 0,2 ha große öffentliche Grünfläche zur Unterbringung eines Friedhofes neu ausgewiesen.

3. Zusammenfassung der möglichen Entwicklung

Auf den ca. 9,9 ha großen Wohnbauflächen können bei einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von 50 Einwohner pro ha theoretisch 500 zusätzliche Einwohner untergebracht werden. Nachdem diese neuen Baugebiete, vor allem in Biesenhard, erst in einem längeren Planungszeitraum realisiert werden sollen und andere im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen, ist dieser Entwicklungsspielraum für den Markt Wellheim angemessen.

München, 02. November 1995

geändert: 26. Mai 1996
geändert: 13. Dez. 1996
geändert: 11. Sept. 1997



E. v. Angerer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat Wellheim hat in den Sitzungen vom 13.10.1995, 02.11.1995, 19.01.1996 und 09.02.1996 die Aufstellung der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel) Wellheim, den 30.07.1997

Forster, 1. Bürgermeister
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 17.04.1996 bis 02.05.1996 stattgefunden.

(Siegel) Wellheim, den 30.07.1997

Forster, 1. Bürgermeister
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 31.07.1996 bis 16.09.1996 stattgefunden.

(Siegel) Wellheim, den 30.07.1997

Forster, 1. Bürgermeister
4. Der Entwurf der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 13.12.1996 wurde mit dem Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.1996 bis 14.04.1997 öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Wellheim, den 30.07.1997

Forster, 1. Bürgermeister
5. Der Marktrat Wellheim hat mit Beschluß vom 04.07.1997 die erste Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB in der Fassung vom 13.12.1996 festgestellt.

(Siegel) Wellheim, den 30.07.1997

Forster, 1. Bürgermeister
6. Das Landratsamt Eichstätt hat die erste Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 11. September 1997, Az. 42 600-00 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel) Eichstätt, den.....

.....
7. Die Genehmigung der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 12.09.1997 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Marktplatz 2, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel) Wellheim, den 12.09.1997

Forster, 1. Bürgermeister

