



## Per E-Mail

Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg ob der Tauber  
Laiblestr. 31  
91541 Rothenburg ob der Tauber

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: thomas.rahn@reg-mfr.bayern.de	Telefon / Fax 0981 53-	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum
17.03.2023	RMF-SG24-8314.01-62-4-2 Herr Rahn		1398 / 981398	Zi. Nr. 444	20.04.2023

## **Gemeinde Windelsbach, Landkreis Ansbach; Aufstellung des Bebauungsplans „Am Gänsbuck“ mit integriertem Grünordnungsplan; Frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Windelsbach hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Gänsbuck“ zur Ausweisung von gemischten Bauflächen im Ortsteil Preuntsfelden beschlossen, um insbesondere einem einheimischen Unternehmen Erweiterungsflächen zur Verfügung stellen aber auch eine maßvolle Entwicklung von Wohnbauflächen und Betriebsflächen für landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen zu können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von ca. 0,84 ha für insgesamt 9 neue Baugrundstücke geht deutlich über eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche hinaus. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Im Hinblick auf den grundlegenden Bedarf für die Festsetzung des dörflichen Wohngebietes (MDW) wird in der vorliegenden Begründung insbesondere auf den Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Unternehmens und auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bürger und der land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe mit einer im Vergleich zur Gesamtgröße des Ortsteils insgesamt angemessenen und organischen Entwicklung abgestellt (vgl. Begründung 5. Änd. FNP, S. 4, 7f, 11 & Begründung BP Am Gänsbuck, S. 8ff). Dies kann in Bezug auf die gängige Auslegung der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung, dass trotz fehlendem (Wohnbau-) Bedarf auf gesamtgemeindlicher Ebene eine angemessene Weiterentwicklung der Ortsteile möglich sein soll, aus landesplanerischer Sicht auch unter Berücksichtigung der im wirksamen Flächennutzungsplan am Standort bereits angrenzend ausgewiesenen gemischten Baufläche, noch akzeptiert werden. Es wird allerdings in Bezug auf die eigenen Aussagen in der Begründung auf S. 8 angeregt, ggf. eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes vorzunehmen. Zudem sollte im weiteren Verfahren vor dem Hintergrund der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWI (Stand: 15.09.2021) und im Sinne des Flächensparens, die Gesamtentwicklung in der Kommune Windelsbach v.a. mit den am Hauptort vorhandenen Innenentwicklungspotentialen z.B. des Bebauungsplans Nr. 3 Melbenfeld II, in den Unterlagen nachvollziehbar mit dargestellt und bei der weiteren Siedlungsentwicklung entsprechend beachtet werden.

...

Darüber hinaus wird auf die in Bezug auf Grundsatz 3.1 LEP Bayern möglichst anzuwendenden, flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten hingewiesen, was im Sinne einer anzustrebenden Flächeneffizienz zusammen mit den für die Kommune entstehenden Folgekosten (z.B. für soziale oder technische Infrastruktur) bei der gemeindlichen Abwägung und Ausgestaltung der Planung grundlegend mitberücksichtigt werden sollte. Es wird daneben abschließend angeregt um einer Entstehung von neuen Baulücken und "Spekulationsflächen" vorzubeugen, in den vorgesehenen Planbereich bzw. den sich ggf. ergebenden Abschnitten – wie selbst bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans auf S. 13 formuliert – zudem ein Baugebot vorzusehen.

**Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung der o.g. Hinweise nicht erhoben.**

Mit freundlichen Grüßen

gez.

von Dobschütz  
Beschäftigter