



## Per E-Mail

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

|                                   |   |                                       |                           |                                |            |
|-----------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------|
| Ihr Zeichen<br>Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)<br>Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner | E-Mail: thomas.rahn@reg-mfr.bayern.de | Telefon / Fax<br>0981 53- | Erreichbarkeit<br>Promenade 27 | Datum      |
| 17.03.2023                        | RMF-SG24-8314.01-62-1-12<br>Herr Rahn   |                                       | 1398 / 981398             | Zi. Nr. 444                    | 20.04.2023 |

## **Gemeinde Windelsbach, Landkreis Ansbach: 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im OT Preuntsfelden mit integriertem Landschaftsplan; 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 geht deutlich über eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche hinaus. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,7 ha.

Im Hinblick auf den grundlegenden Bedarf für die Festsetzung der zusätzlichen gemischten Baufläche 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). 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, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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.

...

**Briefanschrift**  
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

**Dienstgebäude**  
**Promenade 27**  
Weitere Gebäudeteile  
**F** Flügelbau  
**Th** Thörmerhaus

**Weiteres Dienstgebäude**  
Bischof-Meiser-Str. 2/4

**Telefon** 0981 53-0  
**Telefax** 0981 53-1456  
**E-Mail** poststelle@reg-mfr.bayern.de  
**Internet**  
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

**Frachtausdruck**  
Promenade 27, 91522 Ansbach

**Öffentliche Verkehrsmittel**  
Bushaltestellen Schlossplatz  
oder Bahnhof der Stadt- und  
Regionallinien

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 und den sich ggf. ergebenden Abschnitten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zudem ein Baugebot vorzusehen.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

von Dobschütz  
Beschäftigter