



Gemeinde Wilburgstetten

Landkreis Ansbach

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes „Hölmühle“

Begründung

VORENTWURF / Stand 20.05.2026

Entwurfsverfasser:



Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich.....	3
2. Vorgaben übergeordnete Planungen	4
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2. Regionalplan Region Westmittelfranken.....	5
3. Lage des Plangebietes und Angaben zum Bestand	6
4. Bedarfsnachweis / Alternativen	8
5. Erläuterungen zur Änderung	8
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2. Verkehrsanbindung	8
5.3. Ver- und Entsorgung	8
5.4. Immissionsschutz.....	8
5.5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung	8
6. Umweltbericht	8
Anlagen:	9

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich

Die Gemeinde Willburgstetten beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um einen ortsansässigen Betrieb die bedarfsgerechte Umnutzung bestehender baulicher Anlagen zur ermöglichen.

Der Vorhabenträger Patrick Lutz betreibt einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Sitz in Willburgstetten.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Umnutzung und langfristige Sicherung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet.

Geplant ist die Nutzung der Grundstücke sowohl als Wohngebäude als auch als Betriebsfläche für den gewerblichen Betrieb. Die geplante Nutzung erfordert teilweise die Umnutzung bestehender Gebäude. Die Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich.

Der Bebauungsplan legt fest, welche Art von Bauten und Nutzungen zulässig sind, das reduziert Planungsunsicherheiten für Eigentümer und Anwohner.

Die Gemeinde Willburgstetten möchte den ortsansässigen Betrieb in seiner Entwicklung unterstützen und die Möglichkeit bieten, das Gebiet bedarfsgerecht zu entwickeln.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine verträgliche Steuerung der Nutzungen unter Berücksichtigung der Naturschutzfachlichen- und Immissionsschutzrechtlichen Belange. Mischgebiete erlauben eine Kombination von Wohn- und Gewerbenutzungen, was der geplanten Nutzung entspricht.

Vorhandene Flächenpotentiale werden dahingehend genutzt, dass das bestehende Anwesen teilweise umgenutzt und verträglich erweitert wird und dadurch kein neuer Standort begründet werden muss.

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

Der Bebauungsplan setzt der geplanten Nutzung entsprechend ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest, welches nicht den Darstellungen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Höllmühle" durchgeführt.

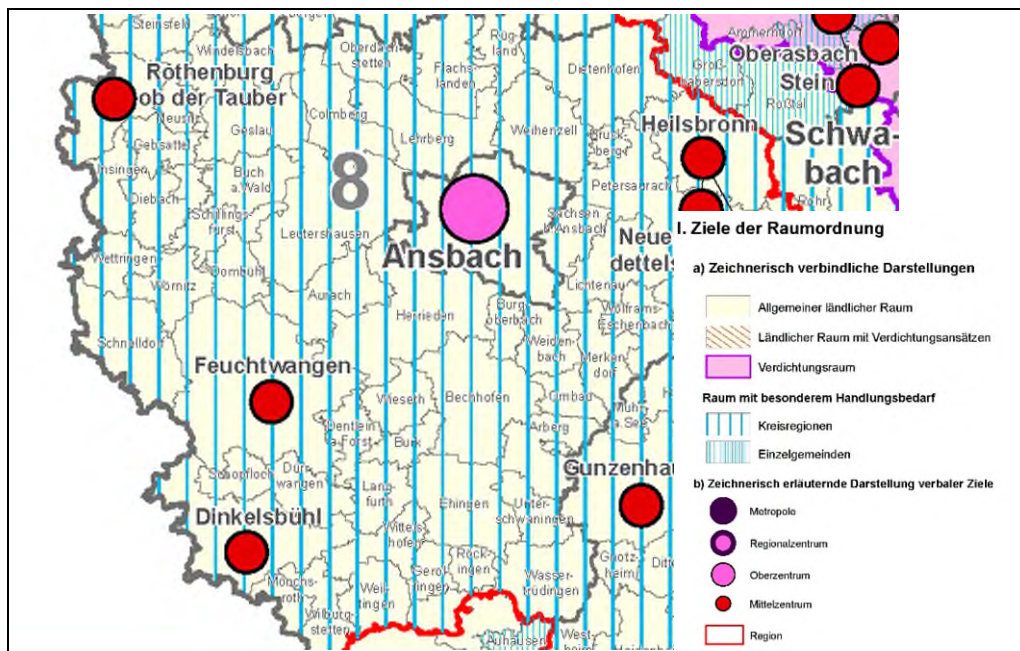
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummern 1081, 1082, 1080 (teilw.) und 1083/67 der Gemarkung Willburgstetten. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat insgesamt eine Größe von ca. 1,01 ha.

2. Vorgaben übergeordnete Planungen

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Willburgstetten der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet und liegt im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf ohne Zentrumsfunktion. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist nordwestlich die Stadt Dinkelsbühl.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des
Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

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.

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.

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.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

2.2. Regionalplan Region Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region Westmittelfranken liegt die Gemeinde im allgemein ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Gemeinde ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind die für vorliegende Bauleitplanung relevant:

5.1.1 Regionale Wirtschaftsstruktur

5.1.1.1 Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes sollen gesichert werden.

Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Landschaftliches Leitbild

(Z) Die naturnahen Biotope der Region sollen als ökologische Regenerationszellen erhalten werden.

7.1.3.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

7.2.3 Hochwasserschutz

7.2.3.1 (G) Die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Retentionsmöglichkeiten ist im Interesse der Unterlieger für alle Talräume der Region anzustreben.

Südwestlich der Höllmühle grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet des Regionalplan Westmittelfranken, durch die geplante Umnutzung und Nachverdichtung des Grundstückes sind keine negativen Beeinträchtigungen gegeben.

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm, wonach Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die kleinen und mittelständischen Unternehmen, erhalten und verbessert sowie eine Weiterentwicklung des mittelfränkischen Wirtschaftsraums gesichert werden soll.

3. Lage des Plangebietes und Angaben zum Bestand

Höllmühle ist ein Gemeindeteil von Willburgstetten und liegt am westlichen Rand des Gemeindegebietes, direkt angrenzend an das Gemeindegebiet der Gemeinde Mönchsroth.

Der Weiler, der auf eine Wassermühle zurückgeht, liegt ca. 120 Meter vor dessen Mündung am Höllbach, dem letzten rechten Zufluss der zur Wörnitz fließenden Rotach.

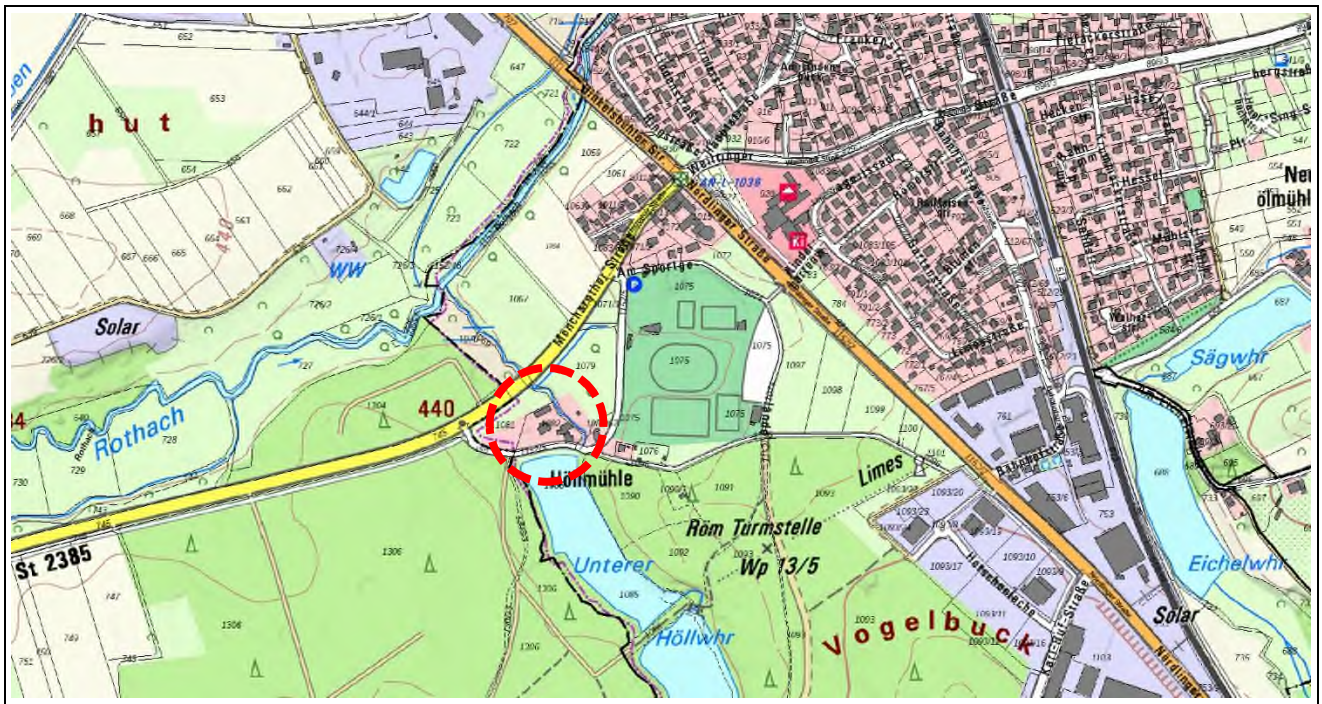
Südöstlich liegen der Untere und Obere Höllweiher, die der Höllbach durchfließt. Im Südwesten grenzt das Waldgebiet Brand an, im Südosten das Waldgebiet Hetschenlach.

Unmittelbar östlich befindet sich die Sportanlage von Willburgstetten.

5. FNP-Änderung, Gemeinde Willburgstetten
Begründung, Stand 20.05.2026

Erschlossen ist das Gebiet über einen Anliegerweg, mit direkter Anbindung an die Staatsstraße St 2385, die nach Mönchsroth (ca. 2,1 km westlich) bzw. nach Willburgstetten und zur Bundesstraße B25 verläuft (ca. 0,5 km nordöstlich)

Abb. 1



Topografische Karte, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurnummern 1081, 1082, 1080 (teilw.) und 1083/67 der Gemarkung Willburgstetten und hat eine Größe von ca. 1,01 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die bestehenden baulichen Anlagen und die angrenzenden Freiflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Staatsstraße, Flurstück 745, Gmkg. Mönchsroth und 1071/5 Gemarkung Willburgstetten
- Im Nordosten und Osten durch den Höllbach, Flurnummer 1080, Gemarkung Willburgstetten sowie die Anliegerstraße, Flurnummer 1152/5 Gemarkung Willburgstetten
- Im Süden durch die Anliegerstraße, Flurnummer 1152/5 Gemarkung Willburgstetten und 1305 Gemarkung Mönchsroth.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird vom Vorhabenträger bereits genutzt, die unbebauten Grünflächen werden ebenfalls mit in den Geltungsbereich mit einbezogen, so dass eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben ist.

4. Bedarfsnachweis / Alternativen

Der Bedarf begründet sich wie oben beschrieben durch die geplante Umnutzung bestehender baulicher Anlagen.

Durch die Nachnutzung bestehender Bausubstanz wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Gleichzeitig können vorhandene Erschließungsanlagen und technische Infrastrukturen weiterhin genutzt werden, wodurch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden werden.

Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts sowie der Vermeidung von Leerständen bzw. städtebaulichen Funktionsverlusten. Die Umnutzung trägt zur nachhaltigen Innenentwicklung der Gemeinde bei.

Von einer weiteren Alternativenprüfung kann bei vorliegender Planung abgesehen werden.

5. Erläuterungen zur Änderung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellte Fläche wird in eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 2 BauNVO umgewandelt.

5.2. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist an bestehende Ortsstraßen angeschlossen.

5.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Bestand vorhanden, die Erweiterungsflächen können mit Erweiterung des bestehenden Versorgungssystems sichergestellt werden.

5.4. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Vorbelastungen durch Verkehrsräusche der angrenzenden Straße sowie durch die Nutzung der benachbarten Sportanlagen ausgesetzt.

Die detaillierte Betrachtung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

5.5. 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.

6. 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.

Der derzeitige Zustand wird in dem im Auftrag gegebenen Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hölmühle" bewertet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hölmühle“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil, als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, 20.05.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: Berechnung der Naturschutzrechtlichen Kompensation