

**6. Änderung Flächennutzungsplan
Ferienhof Vogt
Bettenfeld Nr. 17
91541 Rothenburg ob der Tauber**

**Begründung
gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**

**Besitzerin
Frau Ursula Vogt
Starenweg 7
74585 Rot am See**

1. Planungserfordernis und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des landwirtschaftlichen Betriebes in einen Gewerbebetrieb auf dem gewünschten Grundstück sind nicht gegeben, da die Fläche im Außenbereich liegt und das Vorhaben nicht privilegiert ist.

Um die gewünschte Umnutzung zu ermöglichen, wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der geltende Flächennutzungsplan nach dem Regionalplan Westmittelfranken stellt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzung dar.

Es ist daher neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine 6. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung eines „sonstigen Sondergebietes“ vorgesehen werden.

Die Änderung erfolgt im sogenannten „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 BauGB. Diese Verfahrensweise stellt sicher, dass der künftige Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Das Plangebiet umfasst das im Lageplan umgrenzte Grundstück, unmittelbar angrenzend an Bettenfeld, in der Flur Vorderfeld, Flurstück 229, Gesamtfläche 6531 m², angrenzend an die Kreisstraße Bettenfeld – Lohr, Flurstück 307

und die öffentlichen Wege Flurstück 227/1, 227/2, 230 und 237.

Das Flurstück ist unterteilt in **Bauabschnitt 1**, 3931 m², mit der geplanten Umnutzung der best. Hofstelle und **Bauabschnitt 2**, 2600 m², mit der geplanten Neubebauung einer Ackerfläche mit 2 Ferienhofgebäuden mit Spielplatz, Park- und vor allem, vielen Begrünungsflächen.

Das Plangebiet liegt weder in einem Naturschutzgebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet und auch nicht in einem FFH-Gebiet.

3. Vorgaben übergeordneter Planungsebenen

Bei dem Projekt handelt es sich um die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle in einen gewerblich betriebenen Ferienhof mit vorläufig 6 Wohnungen und Allgemeinbereichen. Eine leerstehende Scheune soll als Spielscheune für die Ferienhofbewohner genutzt werden. Die bisherigen großzügigen Grünflächen und der Baumbestand sowie die bestehende Heckenstruktur bleiben erhalten und werden durch Spielgeräte, Sitzplätze, usw. ergänzt. Überhaupt ist es ein großes Anliegen der Besitzerin die Gebäude- und Hofstruktur zu erhalten und zu optimieren.

Die bereits zum Flurstück gehörende Ackerfläche soll ggf. in einigen Jahren zur Erweiterung des Ferienhofes dienen. Dort entstehen dann maximal 2 Gebäude in der Größe und Struktur des bestehenden Gebäudes in Bauabschnitt 1, mit gleicher Firstrichtung, Dachneigung, usw. um den bestehenden Charakter des Ensembles weiterzuführen. Auch der Baumbestand, die Heckenstruktur und die Naturnähe sollen im gesamten Ensemble erhalten bleiben.

Maßstäbe für die raumordnerische Bewertung:

Maßstäbe für die raumordnerische Bewertung des Vorhabens ergeben sich aus:

- den **Grundsätzen der Raumordnung** gem. § 2 ROG und Art. 2 BayLplG
- den im **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006** – LEP – und im **Regionalplan Westmittelfranken (8)** – RP 8 – enthaltenen **Grundsätze und Ziele der Raumordnung** sowie
- den **sonstigen Erfordernisse der Raumordnung**.

Während die **Grundsätze** der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen sind begründen die **Ziele** der Raumordnung und Landesplanung für öffentliche Stellen und für Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Pflicht zur Beachtung (§ 4 Abs. 1 u. 3 ROG), für die Träger der Bauleitplanung darüber hinaus die Pflicht zur Anpassung (§ 1 Abs. 4 BauGB). **Sonstige Erfordernisse** sind angemessen zu berücksichtigen.

Vorgaben der Regionalplanung (Regionalplan für die Region Westmittelfranken):

Für die 6. Änderung des FNP ist insbesondere das Ziel des Regionalplans Westmittelfranken, den Städtetourismus (unter Anderem in Rothenburg ob der Tauber) zu sichern und weiterzuentwickeln, von Bedeutung. Hierbei soll auf eine Verlängerung der Aufenthaltsdauer hingewirkt werden.

Die Zielgruppe des Ferienhofes sind Familien mit Kindern, die von dort aus Ausflüge unternehmen und die Region erkunden. Damit wird oben genanntem Ziel des Regionalplans Rechnung getragen und ein Alternativangebot zum in Rothenburg ob der Tauber vorherrschenden Tagestourismus geschaffen.

Außerdem wird das Ziel „Urlaub auf dem Bauernhof“ erfüllt.

Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung:

Die einschlägigen **naturschutzrechtlichen Bestimmungen** zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind zu beachten.

Zur rechtlichen Sicherung der Sichtdreiecke sowie erforderlicher straßen- und wegebaulicher Maßnahmen ist der **Geltungsbereich des Bebauungsplans** in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach so weit erforderlich auszuweiten.

Die landesplanerische Beurteilung schließt die Überprüfung des Vorhabens auf seine Umweltverträglichkeit mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes ein.

Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung:

Die 6. Änderung des FNP trägt den kommunalen Entwicklungszielen durch Bereitstellung eines Sondergebiets zur Ansiedlung eines Ferienhofes Rechnung.

Die neu dargestellten Flächen dienen dem Erhalt und der Wiedernutzbarmachung eines alten, bäuerlichen Anwesens. Außerdem wird der Tourismus (insbesondere Touristen mit längerer Aufenthaltsdauer, weniger Tagestourismus) gefördert.

4. Änderungsinhalte

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sieht für den Änderungsbereich folgende Planinhalte vor:

- Sondergebiet Bettenfeld
- Grünflächen mit Pflanz- und/ oder Erhaltungsgeboten (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Da die Nutzungsüberlegungen aufgrund des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans bereits hinreichend konkretisiert sind, erfolgt die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Flächennutzungsplan nach der *besonderen Art* der baulichen Nutzung direkt als Baugebiet (SO).

Die schon bisher im FNP dargestellten **Grünflächen** werden erhalten.

5. Umweltprüfung

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen kann aus verfahrensökonomischen Gründen bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB eine Beschränkung auf andere oder zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplans („Bebauungsplans Nr. XXI Sondergebiet Bettenfeld“) voll erfasst. Die Überprüfung der Umweltbelange erfolgt daher im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren.

6. Flächenbilanz

Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu Änderungen bei der Art der dargestellten baulichen Nutzung, der Umfang der Bauflächen bleibt im ersten Bauabschnitt unverändert bestehen. Zugunsten von Sonderbauflächen werden landwirtschaftliche Flächen zurückgenommen.

Beteiligte **Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange** und **Nachbargemeinden**:

1. Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
2. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
3. Staatliches Bauamt Ansbach
4. Wasserwirtschaftsamt Ansbach
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg
6. Vermessungsamt Ansbach
7. Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken
8. Amt für Landwirtschaft und Forsten Ansbach

9. Landratsamt Ansbach – Gesundheitsamt
10. Landratsamt Ansbach – Untere Naturschutzbehörde
11. Landratsamt Ansbach – Untere Immissionsschutzbehörde
12. Stadtwerke Rothenburg ob der Tauber GmbH
13. N-ERGIE
14. Straßenverkehrsamt Rothenburg ob der Tauber
15. Gewerbeamt Rothenburg ob der Tauber
16. Tiefbauamt Rothenburg ob der Tauber
17. Freiwillige Feuerwehr Rothenburg ob der Tauber
18. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
19. Gemeinde Gebsattel
20. Gemeinde Insingen
21. Stadt Schrozberg
22. Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst
23. Verkehrsverein Rothenburg ob der Tauber
24. Hotel- und Gaststättenverband Rothenburg ob der Tauber
25. Rothenburger Tourismus Service
26. Fränkischer Anzeiger, Redaktion

Rothenburg ob der Tauber, den 28.10.2010
Stadt Rothenburg ob der Tauber

Walter Hartl
Oberbürgermeister