

MARKT WELLHEIM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT
ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DES MARKTES WELLHEIM

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 Ortsteil Konstein keine neuen Bauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zur Verfügung stehen, soll im Rahmen eines 2. Änderungsverfahrens zusätzliches Bauland für die einheimische Bevölkerung ausgewiesen werden.

Im Markt Wellheim gibt es derzeit keine Gewerbeflächen. Nachdem ein Betrieb am Marktplatz in beengter Lage dringend verlagert werden muß, soll im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Neben diesen Änderungen sollen in den verschiedenen Ortsteilen noch weitere kleinere Änderungen durchgeführt werden.

2. Vorgenommene Planänderungen

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wellheim sieht folgende Veränderungen vor:

2.1 Wohnbauflächen

a) Wohnbaufläche W/1 nördlich des Talraumes

Entlang der ehemaligen Bahnlinie soll innerhalb eines größeren bebauten Gebietes eine ca. 0,20 ha große Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden. Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Nachdem hier ausschließlich Wohnnutzung entstehen soll, wurde die Fläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

b) Wohnbaufläche W/2 nördlich der Staatsstraße 2047

Nördlich der Staatsstraße 2047 soll eine ca. 4,06 ha große Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden. Dieser Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan zum Großteil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich der östliche Teil ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Bebauung kann als Weiterführung der bestehenden Bebauung im Ortskern von Konstein gesehen werden.

Bedingt durch die Topografie liegt dieses Gebiet noch außerhalb des Überschwemmungsgebietes und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet. Eine Bebauung ist hier aus ortsplanerischer Sicht vertretbar.

Zur Schutz der Bebauung vor den von der Staatsstraße ausgehenden Lärmimmissionen sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

2.2 Gemischte Bauflächen

2.2.1 Hauptort Wellheim

a) Gemischte Baufläche M/1 südlich der Neuburger Straße

Südlich der Neuburger Straße soll ein ca. 0,21 ha großes Mischgebiet neu ausgewiesen werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung dieser Fläche steht in Verbindung mit der Planung eines Gewerbegebietes im südlichen Anschluß (Gewerbliche Baufläche G/1). Das Mischgebiet soll als Übergang zur bestehenden Bebauung geplant werden.

b) Gemischte Baufläche M/2 östlich der Neuburger Straße

Am südöstlichen Ortsrand von Wellheim soll nach Auflassung der Bahnstrecke ein ca. 0,37 ha großes Mischgebiet neu ausgewiesen werden. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Mit der Neuausweisung wird das bestehende Mischgebiet zum östlichen Ortsrand entlang des Schuttertales abgerundet.

Bei der weiteren Planung sind die im Gebiet befindlichen Altlasten zu berücksichtigen.

2.2.2 Ortsteil Konstein

c) Gemischte Baufläche M/3 nördlich der Staatsstraße 2047

Nördlich der Staatsstraße 2047 soll im Anschluß an ein bestehendes Gewerbegebiet eine ca. 0,66 ha große gemischte Baufläche neu ausgewiesen werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus Rücksicht auf das im Westen angrenzende neugeplante Wohngebiet (Wohnbaufläche W/1) soll dieses Gebiet als gemischte Baufläche geplant werden.

2.3 Gewerbliche Bauflächen

2.3.1 Hauptort Wellheim

a) Gewerbliche Baufläche G/1 südlich der Neuburger Straße

Südlich der Neuburger Straße soll am Ortseingang von Wellheim ein ca. 2,83 ha großes Gewerbegebiet neu ausgewiesen werden. Zum Schutz der westlich benachbarten gemischten Baufläche (Gem. Baufläche M/2) wird ein ca. 0,56 ha großes Teilstück als gewerbliche Baufläche mit eingeschränkten Lärmpegeln festgesetzt. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nachdem der Markt Wellheim derzeit keine Gewerbeflächen besitzt, soll in diesem Bereich ein neues Gewerbegebiet entstehen. Die Gemeinde kann hier die Grundstücke erwerben und an ortsansässige Betriebe bzw. an Betriebe, die sich in Wellheim ansiedeln wollen, veräußern. Die Ausweisung dieses Gewerbegebietes ist besonders dringend, da auf der Südseite des Marktplatzes ein Betrieb in beengter Lage nur unter erschwerten Bedingungen arbeiten kann. Dieser Betrieb soll im neuen Gewerbegebiet angesiedelt werden.

b) Gewerbliche Baufläche G/2 nördlich der Neuburger Straße

Im Anschluß an eine bestehende gemischte Baufläche soll hier nochmals eine kleine gewerbliche Baufläche mit eingeschränkten Lärmpegeln von ca. 0,19 ha ausgewiesen werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Diese Flächenausweisung ist in Verbindung mit dem neuen Gewerbegebiet südlich der Neuburger Straße zu sehen.

2.3.2 Ortsteil Biesenhard

Gewerbliche Baufläche G/3 südwestlich von Biesenhard

Im Südwesten von Biesenhard soll im Anschluß an bereits bestehendes Gewerbegebietes eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 0,60 ha neu ausgewiesen werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Bereits im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes war diese Flächenausweisung geplant. Nachdem die Flächen jedoch im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Naturpark Altmühltal lag, war eine Ausweisung nicht möglich.

Zwischenzeitlich wurden die Grenzen der Naturparkverordnung geändert. Damit ist eine Ausweisung dieser dringend benötigten gewerblichen Baufläche, die für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes dient, möglich.

2.3.2 Ortsteil Konstein

Gewerbliche Baufläche G/4 nördlich der Staatsstraße 2047

Im Osten von Konstein nördlich der Staatsstraße 2047 befindet sich das Betriebsgelände der ehemaligen Glashütte. Im Zuge der Sanierung des Ortskernes soll dieses Gebiet umstrukturiert werden. Anstelle des Industriegebietes soll hier eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 2,04 ha ausgewiesen werden. Nach den Vorstellungen der Gemeinde sollen hier ebenfalls ortsansässige Betriebe angesiedelt werden.

2.4 Sondergebiete

2.4.1 Hauptort Wellheim

Sondergebiet Seniorenwohnungen

Im Süden von Wellheim soll ein ca. 0,49 ha großer Teil des im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellten Bereiches als Sondergebiet Seniorenwohnungen neu ausgewiesen werden. Die Neuausweisung rundet den bestehenden Ortsrand nach Südosten ab.

2.4 Öffentliche Grünflächen

2.4.1 Ortsteil Konstein

Im Osten von Konstein soll ein neuer Friedhof ausgewiesen werden. Die Gemeinde hat bereits seit langer Zeit versucht, einen geeigneten Standort für einen neuen Friedhof, der dringend benötigt wird, zu finden. An der nun geplanten Stelle ist die Gemeinde bereits Grundeigentümerin, so daß eine Realisierung schnell möglich ist.


2.5 Sonstige Grünflächen

Zur Eingrünung der neu ausgewiesenen Bauflächen wurden an den Ortsrändern jeweils sonstige Grünflächen für eine erforderliche Ortsrandeingrünung dargestellt.

München, 05. Mai 2000
Geändert am 26. Oktober 2000
Geändert am 11. Dezember 2000



E. v. Angerer



Forster
1. Bürgermeister