



**Markt Dürrwangen**  
Landkreis Ansbach

# Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Kinderzoo Wille"  
Im Ortsteil Haslach

## Begründung

Vorentwurf / Stand: 06.02.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

**MICHAEL SCHMIDT**

**LANDSCHAFTSARCHITEKT**

HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN

TEL:+49(0)9852-3939 FAX: -4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM

WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



---

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
4. Alternativenprüfung.....	5
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	5
6. Umweltbericht.....	6

## **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Anlass des Änderungsverfahrens ist die bauplanungsrechtliche Sicherung des Kinderzoo Wille im Ortsteil Haslach.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kinderzoo Wille“ abzugleichen. Die Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Haslach und besteht aus zwei Teilbereichen. Der Teilbereich 1 umfasst das bestehende Gelände des Kinderzoos, der Teilbereich 2 umfasst die erforderlichen Erweiterungsflächen die als Parkplätze und Freigehege dienen sollen.

Der Kinderzoo erfreut sich zunehmender Beliebtheit, was mit steigenden Besucherzahlen einhergeht. Die damit verbundenen benötigten Stellplätze reichen dafür nicht aus.

Weiterhin entsprechen die derzeitigen Tiergehege nicht mehr den Anforderung an die Tierhaltung, das betrifft im Wesentlichen eine deutliche Vergrößerung des Elefantengeheges und der Bereitstellung von ausreichend großen Freigehege Flächen für Ponys, Pferde, Zebras, Esel, Alpakas und Lamas.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Sicherung des Bestandes und der funktionalen Entwicklung des Kinderzoo Wille, um die tierschutzrechtlichen Anforderungen herstellen zu können.

Um künftige Erweiterungen, Erneuerungen oder Ergänzungen zu ermöglichen, wird das Gelände inkl. der erforderlichen Erweiterungsflächen planungsrechtlich neu geregelt.

Weiterhin wird das Ziel verfolgt, ein verträgliches Nebeneinander zwischen Kinderzoo und angrenzender Wohnbebauung zu erreichen.

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete, städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde Dürrwangen.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Haslach, südlich der Gemeindestraße Richtung Halsbach.

Der Geltungsbereich beinhaltet sowohl das bestehende Kinderzoogelände sowie angrenzende Flächen für eine Erweiterung. Die genaue Abgrenzung ist dem Planteil zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Flurstücke 114 und 115 (Bestand), 333 (best. Wirtschaftsweg) und 397 (Erweiterung) der Gemarkung Haslach und hat eine Größe von ca. 5,0 ha.

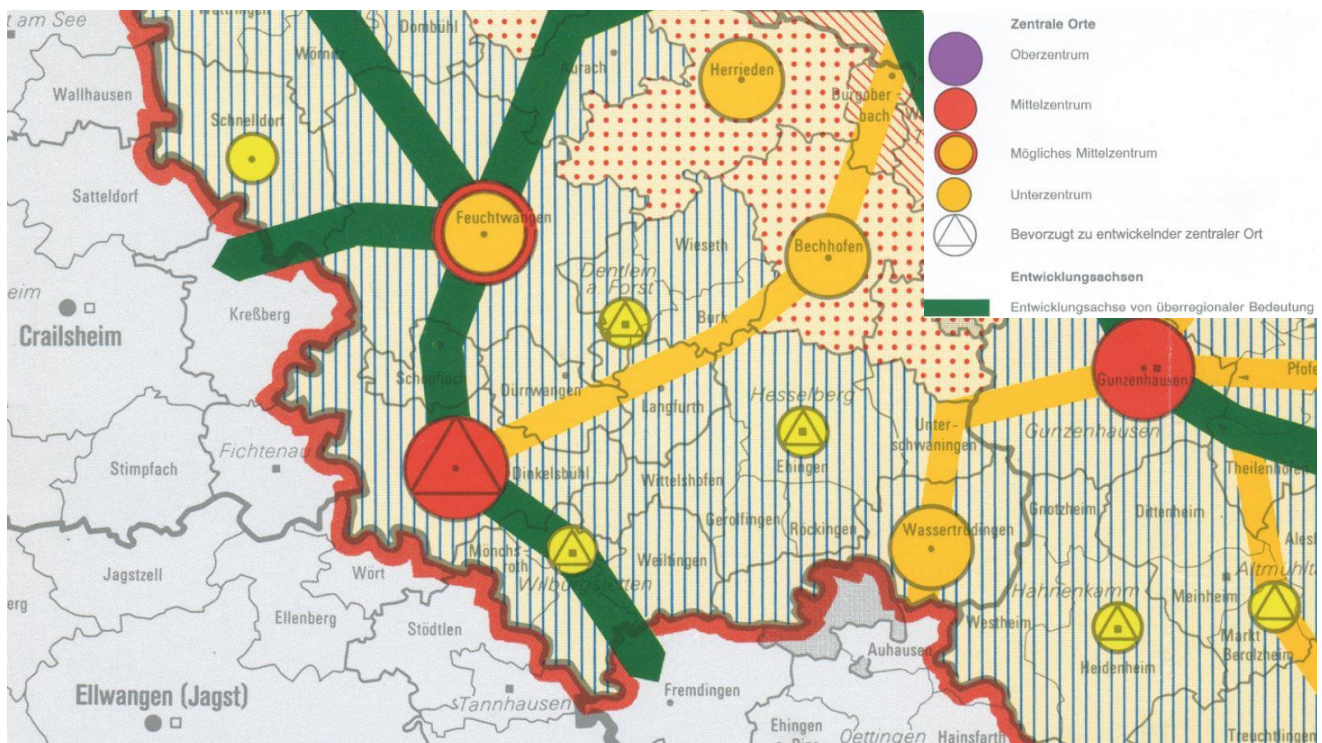
Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden ist der Geltungsbereich durch die Ortsstraße Richtung Halsbach begrenzt, im Süden grenzen Waldflächen, im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten grenzt die bestehende Bebauung des Ortsteils Haslach an.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### Landes- und Regionalplanung

Der Markt Dürnwangen liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll ohne Zentrumsfunktion. Das Gemeindegebiet liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Dinkelsbühl mit dem Unterzentrum Bechhofen verbindet.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

#### **LEP 3.2 Innenentwicklung und 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.

#### **LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ...

#### **RP 8 7.1 Natur und Landschaft**

7.1.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird zum einen der Bestand des „Kinderzoo Wille“ planungsrechtlich gesichert und zum anderen um die Flächen erweitert, die zum einen erforderlich sind um den Anforderungen der artgerechten Haltung gerecht zu werden und zum anderen, um ausreichend Stellplätze für Besucher herzustellen.

Potentiale der Innenentwicklung stehen aufgrund der Größe der benötigten Fläche und der Beeinträchtigung durch die Tierhaltung nicht zur Verfügung.

Um den Anforderungen der artgerechten Tierhaltung gerecht zu werden, ist ein besonderes Maß an Fläche erforderlich, z.B. benötigen Pferde viel Bewegungsfläche und auch Weidefläche. Durch die geplante Eingrünung fügen sich diese harmonisch in die Landschaft ein.

#### **4. Alternativenprüfung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung einer bestehenden Anlage. Die Erweiterungen sind wie beschrieben zwingend erforderlich. Mit der Planung kann der Bestand bedarfsgerecht umstrukturiert werden und die daraus resultierenden Erweiterungsflächen bedarfsgerecht gesichert werden. Von einer Alternativenprüfung wird hier daher abgesehen.

#### **5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche sowie ein kleiner Teilbereich als Grünfläche dargestellt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kinderzoo Wille“ ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zoo“ gem. § 11 BauNVO geplant.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden muss. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Die Änderung betrifft die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Zoo“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 der BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes.

## **6. Umweltbericht**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderzoo Wille“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt werden.

Für den aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung ist eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt und wird den Bebauungsplanunterlagen als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 06.02.2024

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)