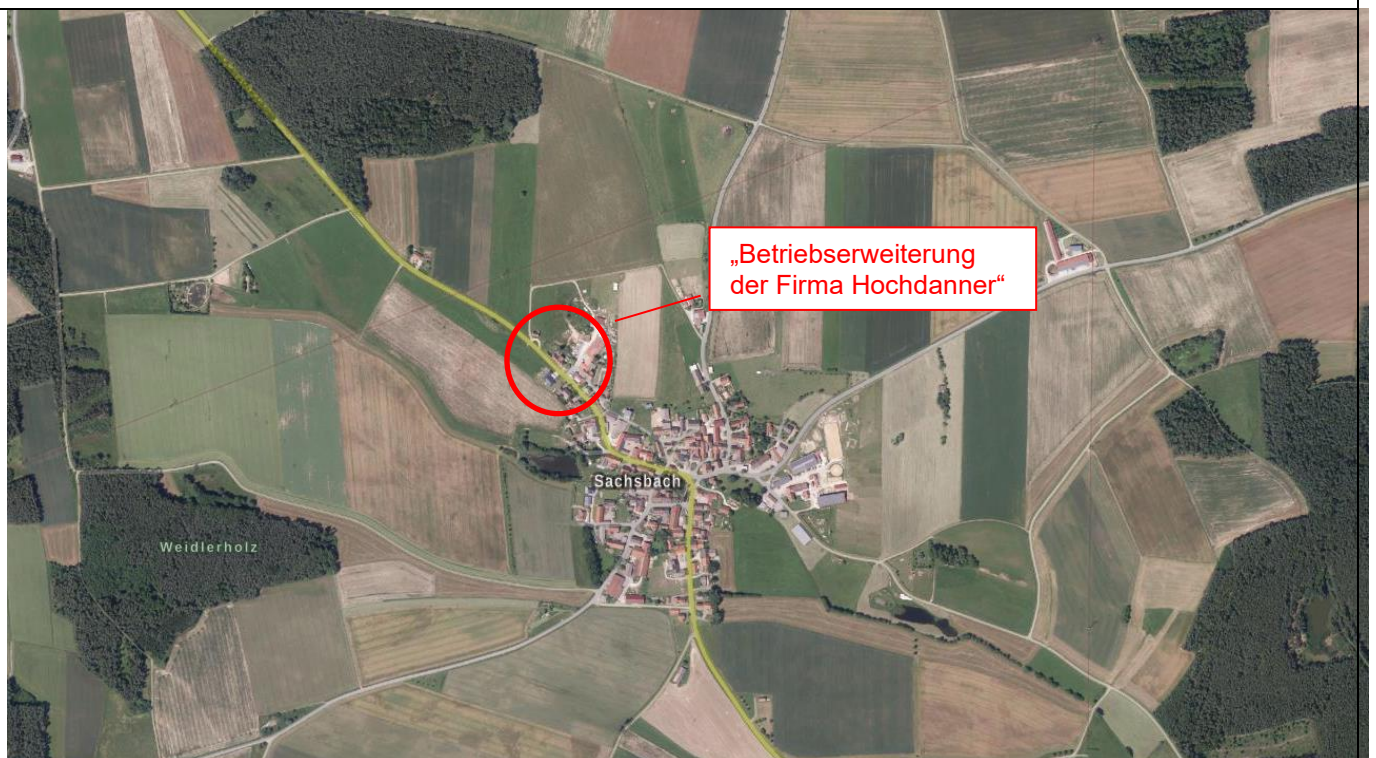


# Markt Bechhofen

Landkreis Ansbach

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren des  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
"Betriebserweiterung der Firma Hochdanner"



## Begründung

Entwurf / Stand: 10.02.2021

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

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

## **1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betriebserweiterung Fa. Hochdanner“ abzugleichen und wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Dem Bedarf entsprechend beabsichtigt die Gemeinde Bechhofen den bestehenden Betrieb planungsrechtlich zu sichern und die erforderlichen Erweiterungspläne zu ermöglichen.

Der bestehende Betrieb im Ortsteil Sachsbach hat sich in der Vergangenheit sukzessive entwickelt. Die erneute geplante Erweiterung des Betriebes erfordert nun planungsrechtliche Festsetzungen durch einen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ist erforderlich um den Betrieb einschließlich der erforderlichen Erweiterungsplanungen und Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Weiterhin sollen durch geeignete Festsetzungen potentielle Konflikte im Zusammenhang mit der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.

Ziel ist es durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung dem ortsansässigen Betrieb die Erweiterungsabsichten in erforderlichem Umfang zu ermöglichen.

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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt am nordwestlichen Ortsrand von Sachsbach entlang der Kreisstraße AN 54 Richtung Reichenau.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch bestehende Bebauung und die Gemeindeverbindungsstraße begrenzt. Im Norden, Osten und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2,0 ha auf und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 96, 96/3, 959 und 960 der Gemarkung Sachsbach.

Der bestehende Betrieb mit Nebenflächen befindet sich auf einer Teilfläche mit der Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup>, die bestehenden gemischten Bauflächen haben eine Größe von ca. 1,1 ha.

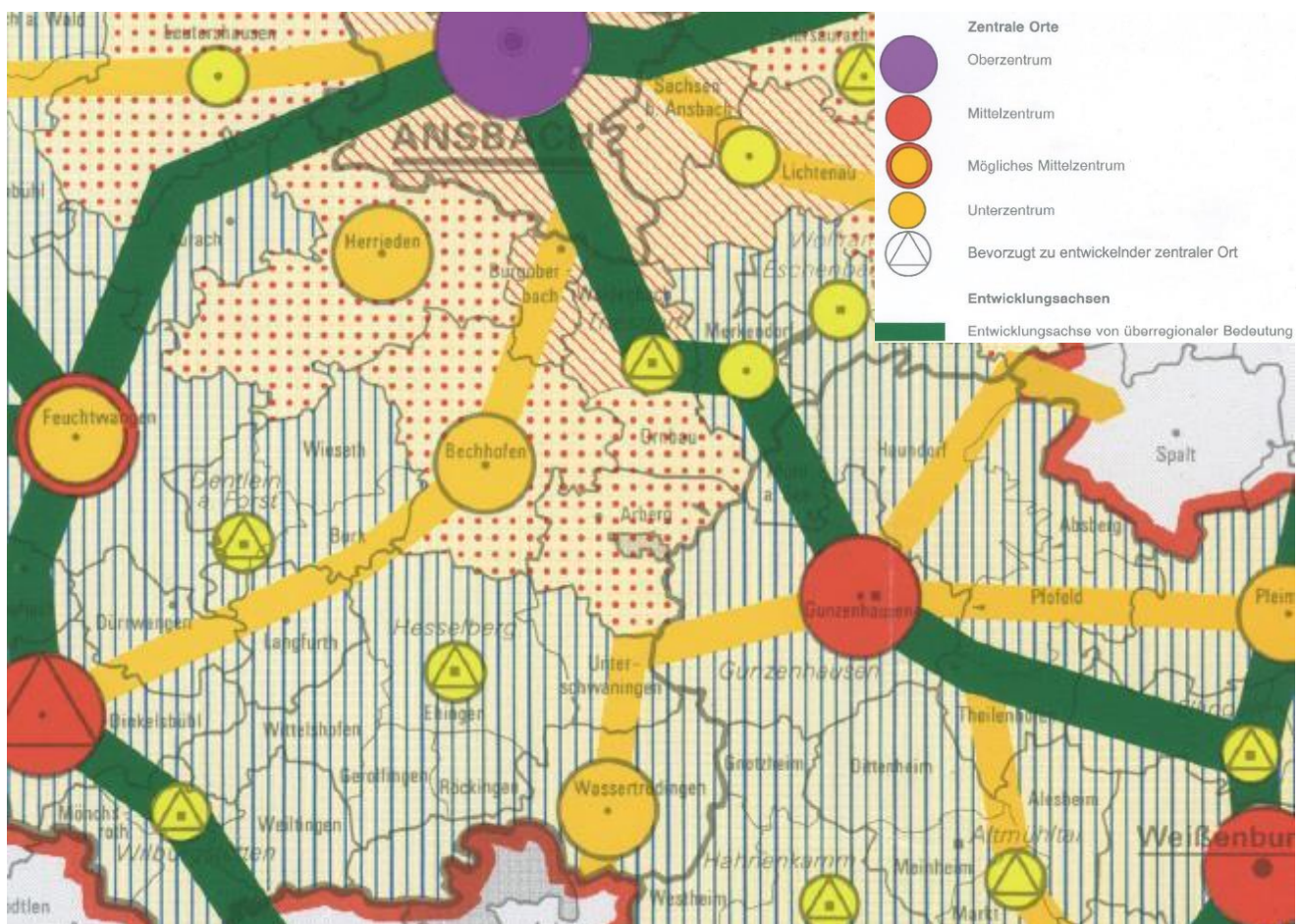
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein kartiertes Biotop, von dem noch ein Restbestand erhalten ist.



### 3. Übergeordnete Planungen

Der Markt Bechhofen ist als Unterzentrum eingestuft. Das Gemeindegebiet liegt direkt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Dinkelsbühl und des Oberzentrum Ansbach verbindet.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Dinkelsbühl und Gunzenhausen, das nächstgelegene Oberzentrum Ansbach.



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 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

### **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### **LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung**

(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.

### **LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur**

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.

### **RP 8 2.1 Zentrale Orte**

2.1.2.2 (G) Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Unterzentren Bechhofen (...) möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln.

### **RP 8 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen**

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

### **RP 8 5.1 Wirtschaftsstruktur**

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

5.1.1.2 Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

5.1.1.3 In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

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

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

### **4. Alternativenprüfung**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich teilweise um die im Bestand genutzten Betriebsflächen. Die geplante Erweiterung erfolgt in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist das geplante Betriebsgebäude in direktem Anschluss an den Bestand erforderlich. Die verbleibenden, derzeit noch nicht konkret überplanten Flächen dienen der langfristigen Entwicklung des Betriebes.

Auf eine weitere Alternativenprüfung wird bei vorliegender Planung abgesehen.

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

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist derzeit teilweise als gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz mit kartierter Biotopfläche und eine kleine Teilfläche im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehende gemischte Baufläche hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Die Änderung umfasst die Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstelle der oben beschriebenen Nutzungen. Die Ortsrandeingrünung wird erhalten bzw. entsprechend an den geplanten Ortsrand versetzt.

### **6. Umweltbericht**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Betriebserweiterung Fa. Hochdanner“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie

bereits im Umweltbericht des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes „Betriebserweiterung Fa. Hochdanner“ verwiesen.

Aufgestellt:

Herrieden, den 10.02.2021

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)  
(Unterschrift)