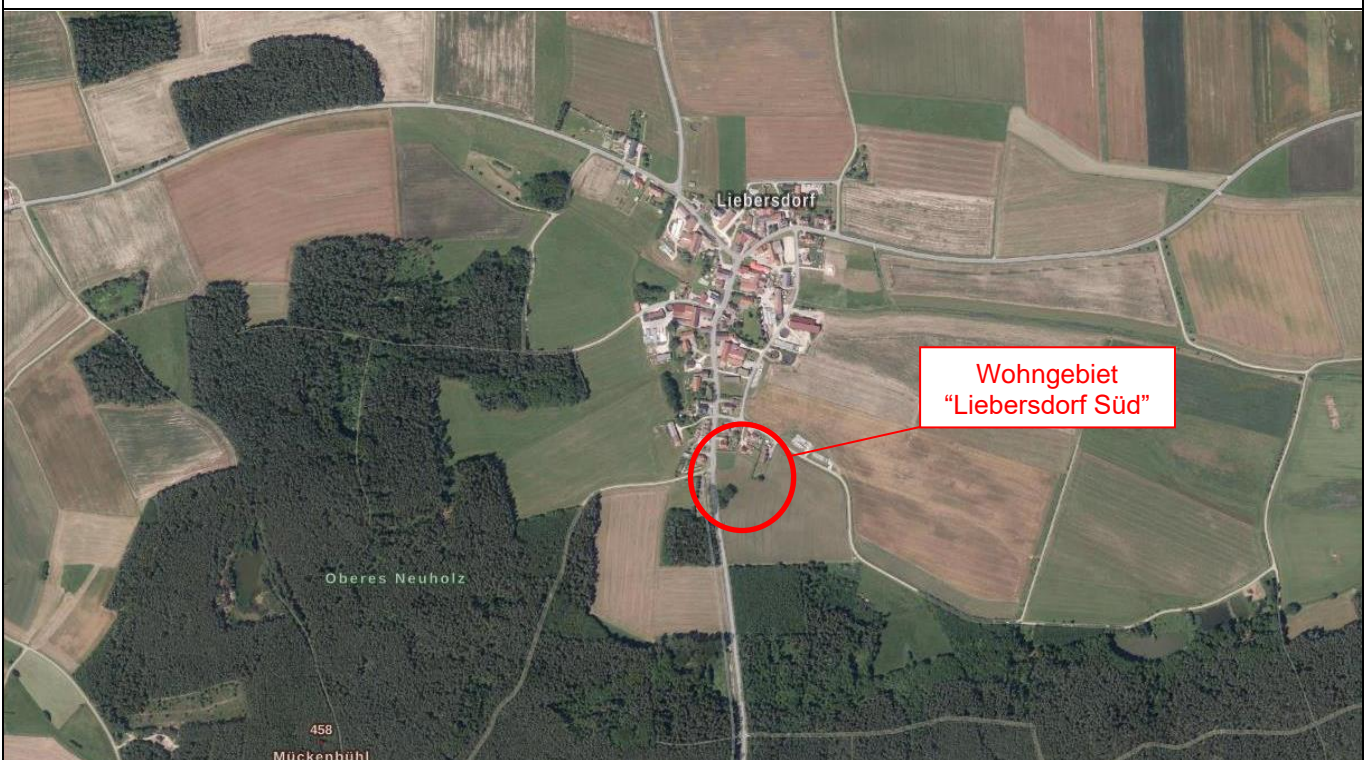


# Markt Bechhofen

Landkreis Ansbach

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren im Bereich  
des Bebauungsplanes Wohngebiet „Liebersdorf Süd“



## Begründung

Vorentwurf / Stand: 24.03.2021

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	3
4. Alternativen und Bedarfsbegründung .....	6
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....	6
6. Umweltbericht .....	7

## **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 Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Liebersdorf Süd“ abzugleichen und wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Das Ziel ist es, durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung, die geplante Bebauung im Wohngebiet zu ermöglichen.

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

Der Ortsteil Liebersdorf befindet sich im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes von Bechhofen, in etwa 3 km Entfernung zum Hauptort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Liebersdorf, östlich der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Bechhofen. Der Geltungsbereich wird im Norden durch bestehende Bebauung und im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße begrenzt. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,47 ha auf und umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 314 der Gemarkung Liebersdorf.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

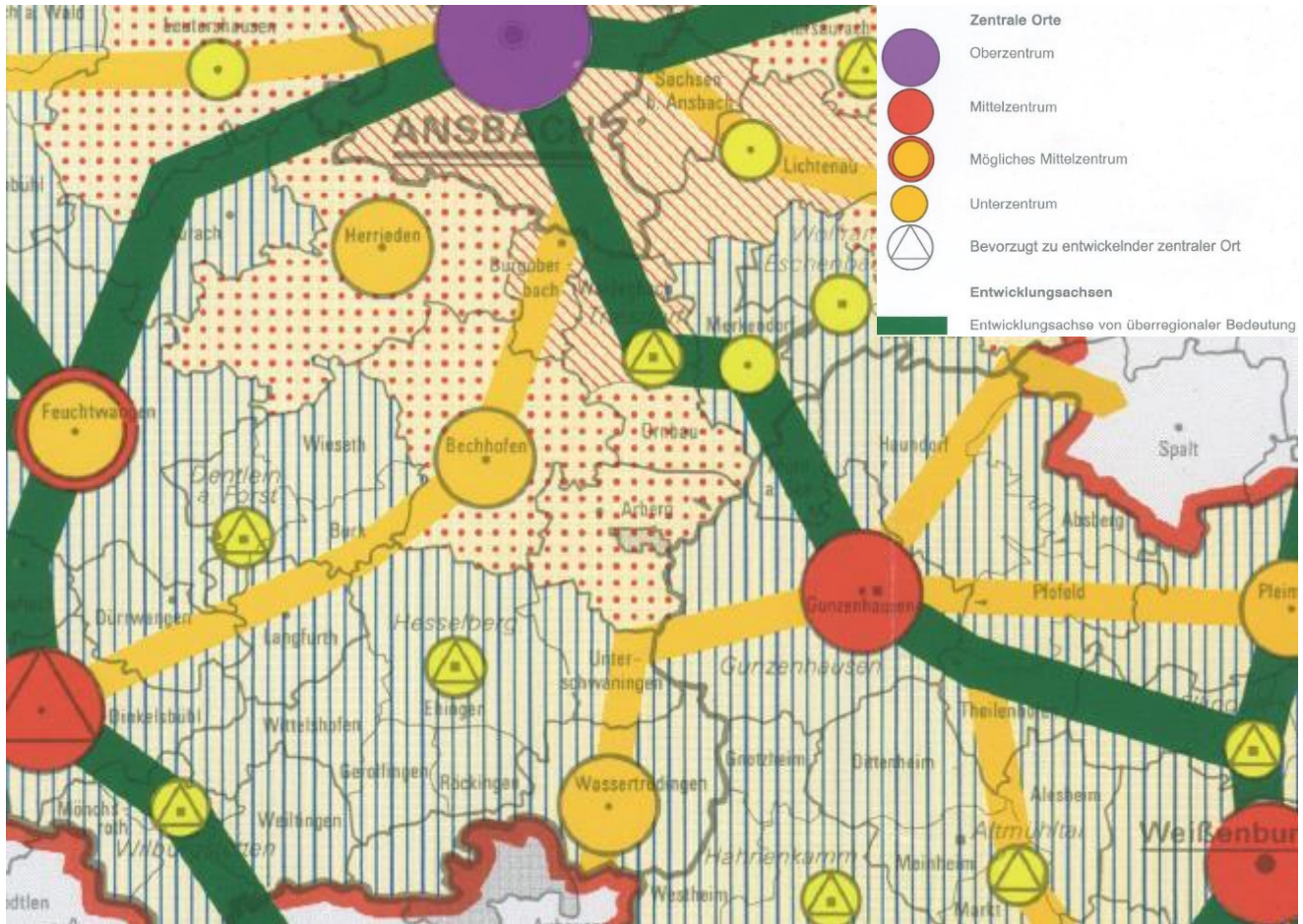
## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

Der Markt Bechhofen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Unterzentrum eingestuft. Das Gemeindegebiet liegt direkt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, welche das nächstgelegene Mittelzentrum Dinkelsbühl und das Oberzentrum Ansbach verbindet.



**6. FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Liebersdorf Süd“**  
Begründung, Stand 24.03.2021



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 1.2.2 Abwanderung vermindern**

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt 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 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### **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.

## **RPV8 3.1 Siedlungswesen**

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

## **RPV8 7.1 Natur und Landschaft**

7.1.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahe 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.

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

Es handelt es sich um eine organische Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

Vorhandene Bauflächen sind in Liebersdorf nicht mehr vorhanden und Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Das geplante Gebiet rundet den Ortsteil im Süden sinnvoll ab.

#### **4. Alternativen und Bedarfsbegründung**

Die geplante Fläche ist zur Wohnbebauung geeignet. Die angrenzende Nutzung ist in diesem Bereich bereits durch Wohnbebauung geprägt, eine Erweiterung der Wohnbauflächen entspricht den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Bechhofen. Die geplante Bebauung mit den festgesetzten Ausgleichsflächen rundet den Ortsteil im Süden ab.

Eine Teilfläche ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Weitere unbeplante Bauflächen sind im Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Alternative Flächen zur Wohnbebauung stehen im Ortsteil Liebersdorf derzeit nicht zur Verfügung.

Mit der Planung reagiert der Markt Bechhofen auf die Nachfrage an Baugrundstücken im Ortsteil Liebersdorf.

Der Markt Bechhofen befürwortet eine vorrangige Nutzung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) und ist bestrebt diese, neben der Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich weiter zu verfolgen.

Zur Verfügung stehenden Alternativen im Innenbereich wurden in den letzten Jahren bereits genutzt. Weiterhin besteht eine Bauvoranfrage zu Nachverdichtung eines Grundstücks im Ort.

Zusätzlich nutzt die Gemeinde vor allem im Hauptort einige, vorhandene Innenentwicklungspotenzialflächen.

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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind teilweise als gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als Flächen für die Landwirtschaft mit einer Größe von ca. 0,47 ha dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO. Entlang der Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen und die südlich gelegenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden als Grünflächen dargestellt.

## **6. Umweltbericht**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Liebersdorf Süd“. 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 „Liebersdorf Süd“ verwiesen.

Aufgestellt:

Herrieden, den 24.03.2021

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

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