

Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. XX
Gewerbegebiet "Im Herrmannshof III"



Begründung

Entwurf / Stand:12.06.2023

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis.....	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 rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. XX „Im Herrmannshof III“ abzugleichen.

Anlass der Bebauungsplanänderung und Erweiterung sind die konkreten Erweiterungsabsichten eines örtlichen Betriebes in direktem Anschluss an das bestehende Firmengelände.

Die geplante Erweiterung erfordert einen Bebauungsplan bzw. eine Flächennutzungsplanänderung in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung.

Die gewerbliche Baufläche wurde für diesen Bereich im Rahmen der 6. FNP-Änderung zurückgenommen. Grund für die Herausnahme war die Schaffung eines Freiraumes für die mögliche Ortsumgehung.

Die Voraussetzungen haben sich nun geändert:

Die Wähler haben sich bei dem Bürgerentscheid zur Umgehungsstraße gegen die Maßnahme ausgesprochen. Die Umsetzung wird daher nicht gewünscht und wird auch nicht weiterverfolgt.

Das ansässige Autohaus beabsichtigt eine Erweiterung seines Standortes in Burgoberbach. Geplant sind der Neubau eines Autohauses für den Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen, sowie eine Serviceannahme und Autowerkstatt. Mit dem Vorhaben können ca. 70 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die bedarfsgerechte Erweiterung der gewerblichen Bauflächen rundet das Gewerbegebiet sinnvoll ab.

Die Gemeinde Burgoberbach begrüßt die positive Entwicklung und hat den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung und Erweiterung in der Gemeinderatssitzung 20.10.2022 beschlossen.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kann eine Betriebserweiterung in direktem Anschluss an den bestehenden Betrieb ermöglicht werden.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das bestehende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Burgoberbach, südwestlich der Bundesstraße B 13. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 20 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes, hat eine Größe von ca. 1,3 ha und umfasst die Flurstücke 521, 523, 525, und 526 der Gemarkung Burgoberbach.

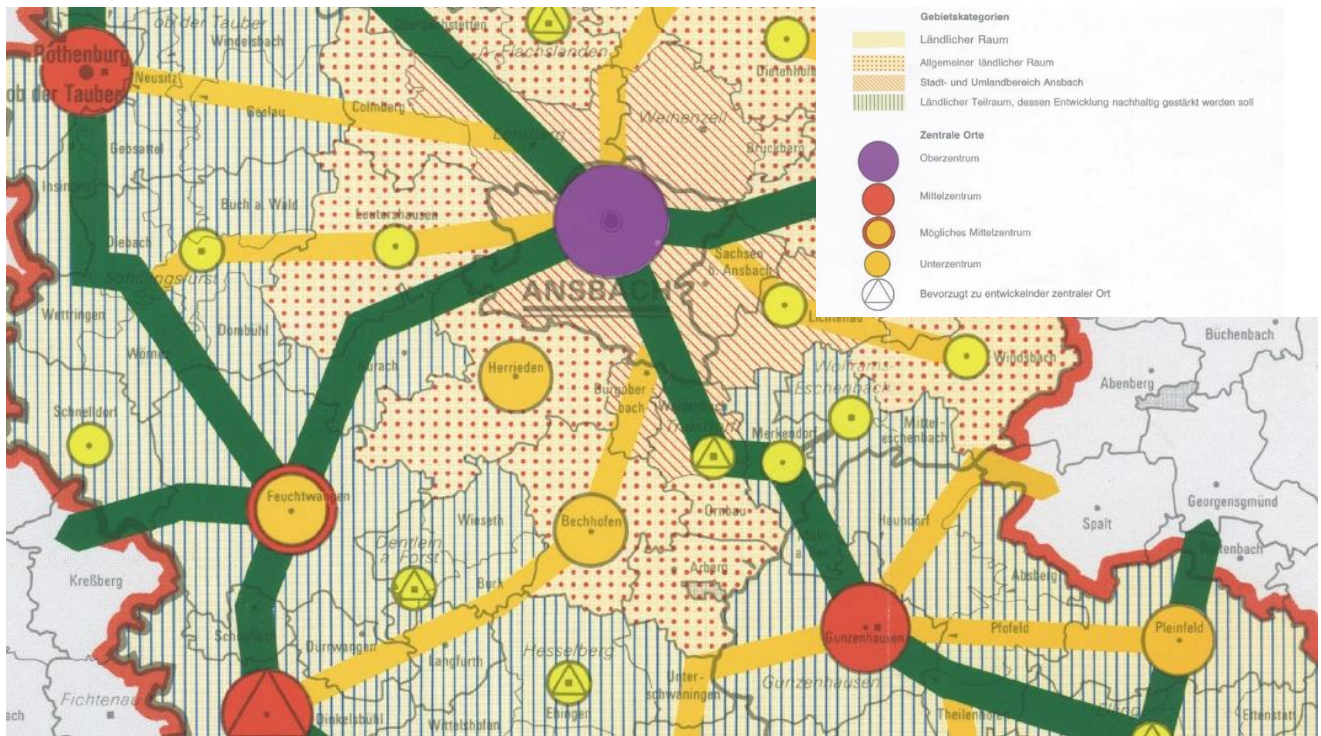
Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung anzupassen. Maßgebend hierfür ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RPV 8).

Die Gemeinde Burgoberbach liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung innerhalb des Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Ansbach. In der näheren Umgebung liegen die Unterzentren Herrieden und Bechhofen sowie das Mittelzentrum Gunzenhausen.



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.

RPV8 2.1 Zentrale Orte

2.1.2.2 (G) Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Unterzentren (...), Herrieden, (...) möglichst dauerhaft zu sichern.

RPV8 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.

RPV8 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

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.

RPV8 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.

4. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Herrmannshof“ des Hauptortes Burgoberbach.

Es ist eine Erweiterung in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände geplant. Für diese Flächen soll nun mit vorliegender Planung bedarfsgerecht Baurecht geschaffen werden.

Aufgrund der günstigen Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebietes mit guter verkehrlicher Anbindung und der Nutzung von Synergieeffekten durch den bestehenden Betrieb wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes sind in dem Planausschnitt graphisch dargestellt und werden nachfolgend erläutert:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen für die geplante gewerbliche Nutzung weitestgehend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nördlich des bestehenden Rückhaltebeckens sind Grünflächen dargestellt.

Die gewerblichen Bauflächen werden bedarfsgerecht nach Südosten erweitert. Das bestehende Rückhaltebecken bleibt unverändert bestehen, die Funktion wird durch die geplante Erweiterung nicht beeinträchtigt.

Die Darstellungen der Teilflächennutzungsplanänderung entsprechen der Darstellung 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. XX „Im Herrmannshof III“ der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

6. Umweltbericht

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. XX „Im Herrmannshof III“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht wird von Landschaftsarchitekt Schmidt aus Feuchtwangen, als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Aufgestellt:

Herrrieden, den 16.03.2023 /12.06.2023

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)