

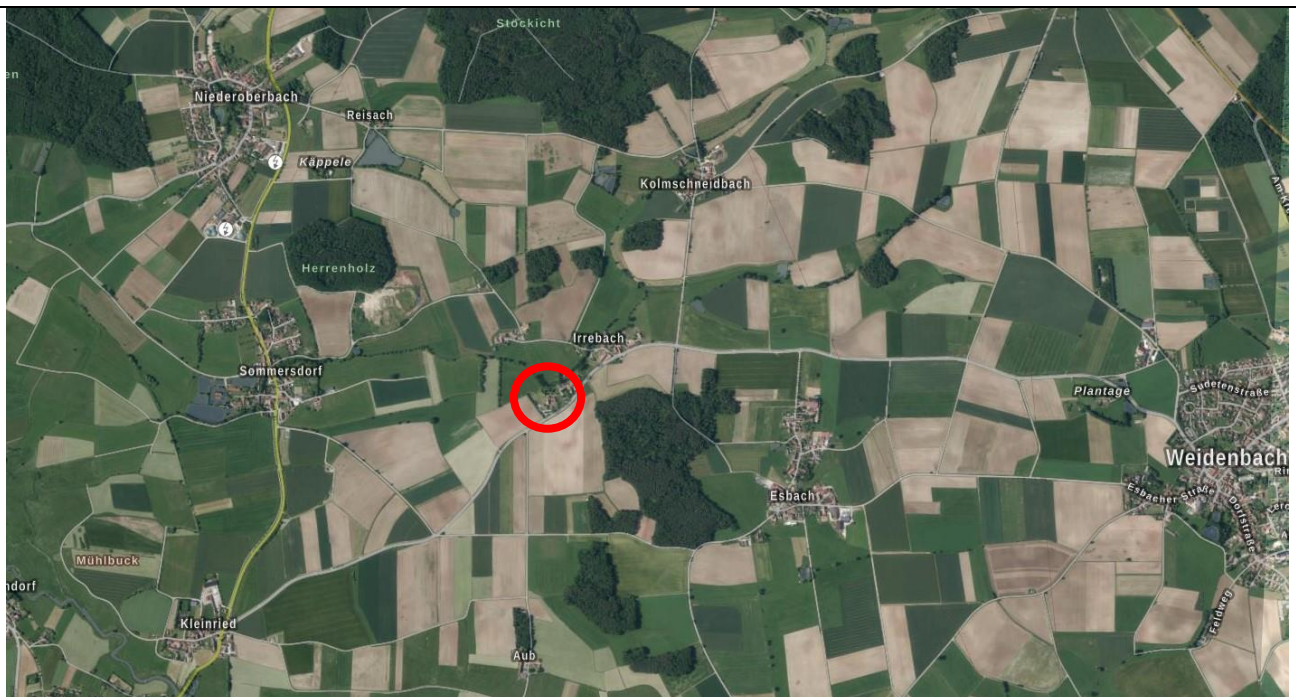


Markt Weidenbach

Lkr. Ansbach

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fa. Sessler“



Begründung

Entwurf / Stand: 29.08.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Inhaltsverzeichnis der Begründung:

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

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Fa. Sessler“ abzugleichen.

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die gemischten Bauflächen bedarfsgemäß erweitert.

Die Firma HMS Sessler hat ihren Firmensitz im Ortsteil Irrebach. Der Ortsteil liegt ca. 2,5 km westlich vom Hauptort Weidenbach.

Der Vorhabenträger plant auf seinem Betriebsgrundstück ergänzend zum Bestand, eine zusätzliche gewerblich genutzte Halle zu errichten.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kann der bestehende Betrieb gesichert und Bauplanungsrecht für den erforderlichen Hallenneubau geschaffen werden.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Beschreibung des Gebietes

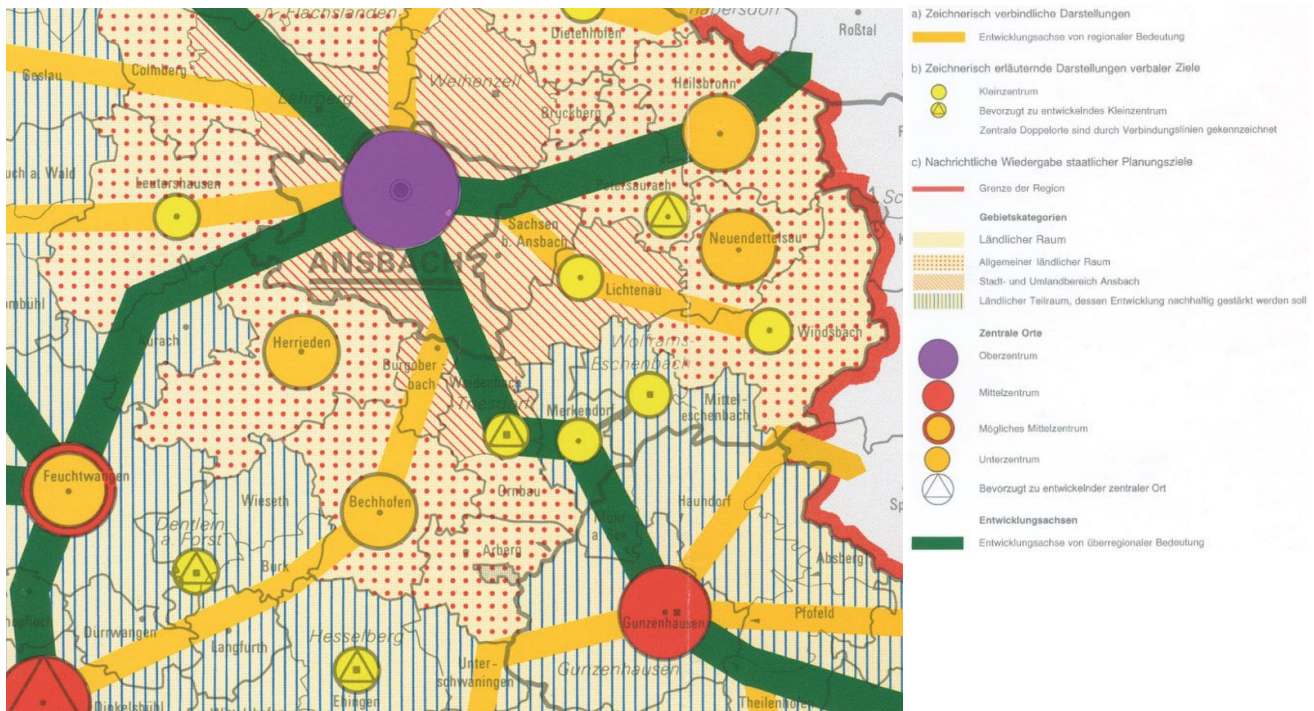
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Irrebach, nördlich der Staatsstraße St 2220.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die bestehende gemischte Bebauung von Irrebach, im Süden grenzt die St 2220 und im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Gewerbebetrieb und das Wohnhaus des Vorhabenträgers. Neben den baulichen Anlagen und erforderlichen Zufahrten sowie Stellplätzen und Betriebsflächen befinden sich große Grünflächen mit bestehenden Gehölzen. Nordöstlich des Plangebiets verläuft der „Irrebach“.

3. Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur incl. Legende (März 2000)

Der Markt Weidenbach liegt im Stadt- und Umlandbereich Ansbach und wird als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft. Das Gemeindegebiet liegt direkt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Gunzenhausen und des Oberzentrum Ansbach verbindet.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) sind für die vorliegende Planung relevant:

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 3.3 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. (...)

LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) 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 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

2.1.2.1 „Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Kleinzentren (...) möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln“ (Grundsatz).

RP Gewerbliches Siedlungswesen

3.3 „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. (Ziel)

RP Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung

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." (Ziel).

RP Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

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" (Ziel).

Das Vorhaben ist mit wesentlichen regionalplanerischen und landesplanerischen Zielen vereinbar.

4. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die im Bestand genutzten Betriebsflächen. Die geplante Erweiterung erfolgt auf dem bestehenden Betriebsgelände. Bei dem Bebauungsplan

handelt es sich um eine Planung zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des ortsansässigen Betriebes sowie die Ermöglichung des erforderlichen Hallenneubaus.

Auf eine weitere Alternativenprüfung wird bei vorliegender Planung abgesehen.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firma Sessler“ stellt der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Weidenbach landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Fa. Sessler“ werden die landwirtschaftlichen Flächen mit gemischter Bebauung überplant, was weitestgehend der bestehenden Nutzung entspricht.

Die gemischten Bauflächen werden bedarfsgerecht geringfügig erweitert.

Die Darstellungen der Teilflächennutzungsplanänderung entsprechen der Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Fa. Sessler“ der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

6. Umweltbericht

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Fa. Sessler“. 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 vom 12.08.2022 von vom Landschaftsarchitekt Michael Schmidt wird, als gesonderter Teil als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 29.08.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
Barbara Grabner, Dipl.-Ing. (FH)

(Unterschrift)