



Gemeinde Burgoberbach

Landkreis Ansbach

10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII

Gewerbegebiet "Im Herrmannshof II"



Begründung

Entwurf/ Stand:11.09.2025

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 Erfordernis der Planung.....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Alternativenprüfung	7
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
6. Umweltbericht	8

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“ abzugleichen.

Das Gewerbegebiet liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes Burgoberbach. Der Bebauungsplan Nr. XXII wurde im Jahre 2016 rechtskräftig.

Planungsziel der Gemeinde ist es, mit der Bebauungsplanänderung, die im Bebauungsplan Nr. XXII für ein Rückhaltebecken vorgesehene Fläche, ebenfalls als Gewerbegebiet festzusetzen, um das bestehende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“ geringfügig erweitern zu können. Die erforderliche Rückhaltung wird nördlich des Gewerbegebietes verlegt.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kann die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes direkt angrenzend an das bestehende Gewerbe- bzw. Sondergebiet ermöglicht werden.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das bestehende Gewerbegebiet „Herrmannshof“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Burgoberbach, westlich der Bundesstraße B 13.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXII Gewerbegebiet „Herrmannshof II“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ hat eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha.

Die Änderung hat eine Größe von ca. 4.241 m² und umfasst die Flurstücke 454 und 455 und Teilflächen der Flurstücke 453 und 481 der Gemarkung Burgoberbach.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Der Bereich der Änderung wird derzeit größtenteils als Rückhaltefläche genutzt. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist zukünftig eine Fläche nördlich des Gebietes vorgesehen.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen schließen direkt an die bestehenden Sonderbauflächen an. Das bestehende Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist von der Änderung jedoch nicht betroffen.

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.

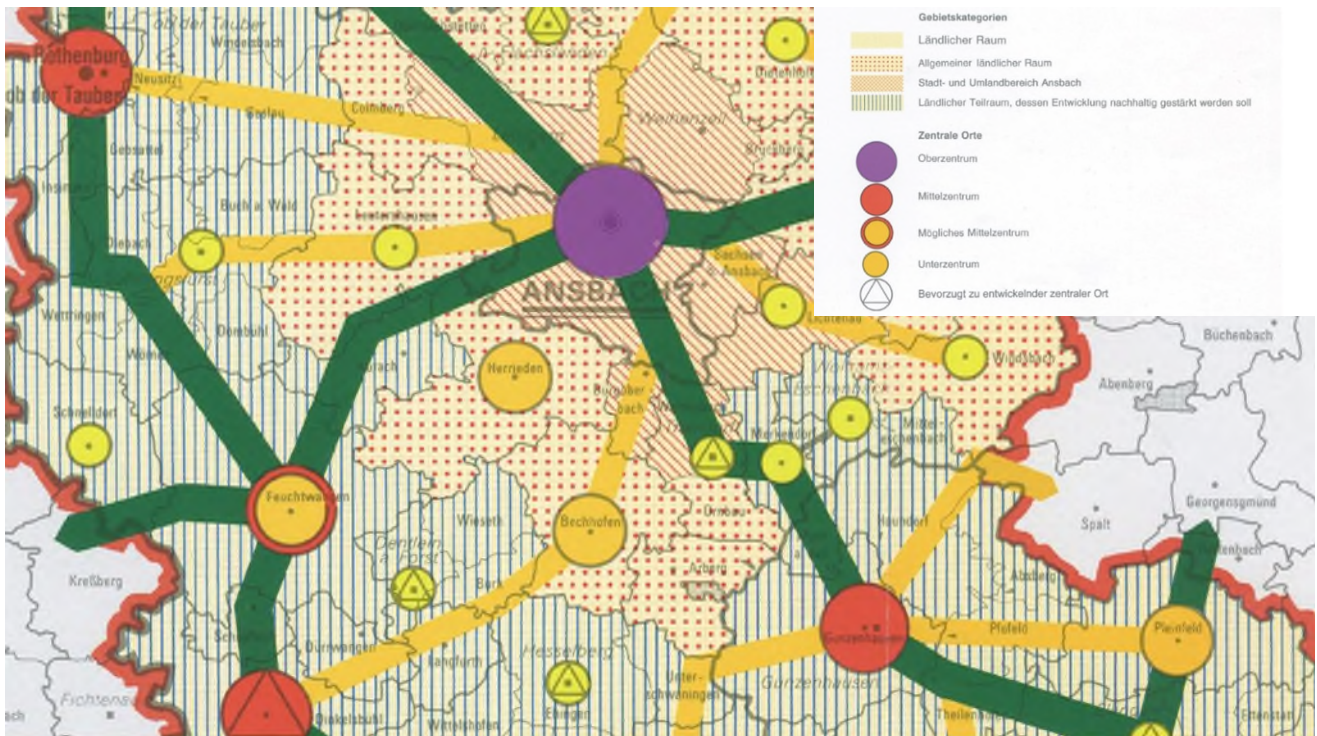


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

LEP 3.2: Innenentwicklung vor 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

(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 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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

LEP 7.2.1: Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

118

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

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.

LEP 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.

RP 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8) - Begründung

(Z) Entwicklungsziel: Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen liegen die Schwerpunkte in der Schaffung möglichst wohnortnaher, insbesondere qualifizierter Arbeitsplätze....
(Begründung)

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

RP 3.1.1 Siedlungswesen

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

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (Begründung).

RP 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

(Z) 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.

Neben der quantitativen Ausweitung des gewerblichen Arbeitsplatzangebotes soll insbesondere auch eine qualitative Verbesserung der bisher unbefriedigenden regionalen Arbeitsplatzstruktur herbeigeführt werden.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedlung mittelständischer Betriebe für die strukturschwache Region erscheint aus regionaler Sicht gegenüber Neuansiedlungen größeren Ausmaßes mindestens ebenso effektiv, wenn nicht auf Dauer sogar effektiver (Begründung).

RP 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.

RP 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.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung von Gewerbeflächen in einem erschlossenen Gewerbegebiet. Es können Synergien durch die bestehende Erschließung genutzt werden.

4. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Änderung bzw. Erweiterung von gewerblichen Bauflächen im Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes, welches vollständig erschlossen ist.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gebietes mit guter verkehrlicher Anbindung handelt, wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen für die geplante gewerbliche Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Wasserflächen dargestellt.

Mit der Änderung werden diese Flächen als Gewerbefläche dargestellt.

Die Darstellungen der Teilflächennutzungsplanänderung entsprechen der Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“ der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

6. Umweltbericht

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII Gewerbegebiet „Im Herrmannshof II“. 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 als Teil B der Begründung enthalten ist.

Aufgestellt:

Herrieden, 11.09.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)