



Markt Flachslanden

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan „Kellerfeld“

3. Änderung



Begründung

Entwurf/ Stand:23.09.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	4
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Alternativenprüfung	9
5. Inhalt der Bebauungsplanänderung	9
6. Immissionsschutz.....	10
7. Erschließung	10
8. Denkmalschutz	10
9. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	11
10. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	11
11. Umweltbericht	11
Anlagen:	11

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Flachslanden. Der Bebauungsplan „Kellerfeld“, rechtskräftig seit 2006, wurde im Jahre 2013 mit der 2. Änderung zuletzt geändert.

Planungsziel der Marktgemeinde ist es, mit der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung, eine Teilfläche des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet umzuwandeln und so das bestehende Mischgebiet bedarfsgerecht zu erweitern.

Da das Mischgebiet eine Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung erlaubt, führt die Änderung zu einer höheren Flexibilität der Nutzung des Grundstücks. Mit der Änderung wird ein besonderes Augenmerk auf den Lärmschutz gelegt, um die bestehende angrenzende gewerbliche Nutzung mit der geplanten Erweiterung des Mischgebiets nicht einzuschränken.

Im Zuge der Änderung soll weiterhin die Erschließungsstraße der tatsächlichen Parzellierung und Ausführung angepasst werden. Die gewerblichen Bauflächen mit den festgesetzten Baugrenzen werden entsprechend angepasst, wobei der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m wie bisher fortgeführt wird.

Die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung gelten im Wesentlichen unverändert weiter und werden durch die erforderlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ergänzt.

Die folgende Begründung bezieht sich ausschließlich auf den geänderten Planinhalt. Die Begründung der rechtskräftigen Fassung mit allen Anlagen behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine bedarfsgerechte Umnutzung bestehender Bauflächen, [sowie eine geringfügige Anpassung der Verkehrsfläche](#). Die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt ca. 8.149 m², somit beträgt die überbaubare Fläche deutlich weniger als 20.000 m².

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 a Abs. 1, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Potentialabschätzung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Potentialabschätzung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das bestehende Gebiet „Kellerfeld“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Flachslanden, östlich der Staatsstraße St 2253 und östlich der Kreisstraße AN 21.

Der Geltungsbereich [des bestehenden Bebauungsplanes](#) hat eine Gesamtgröße von ca. 8,8 ha.

[Der Änderungsbereich](#) hat eine Größe von ca. 6.930 m² und umfasst die Flurstücke 546/20, 546/24, 546/27 und Teilflächen der Flurstücke 546/19, 546/18, 546/22, 546/25 und 546/21 der Gemarkung Flachslanden.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zur 3. Änderung zu entnehmen.

In dem Bereich der Änderung sind derzeit bereits bauliche Anlagen enthalten, eine Teilfläche ist noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Markt Flachslanden stellt die Fläche im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dar.

Für die beabsichtigte 3. Bebauungsplanänderung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2. Bebauungsplan (bisher rechtskräftige Fassung)

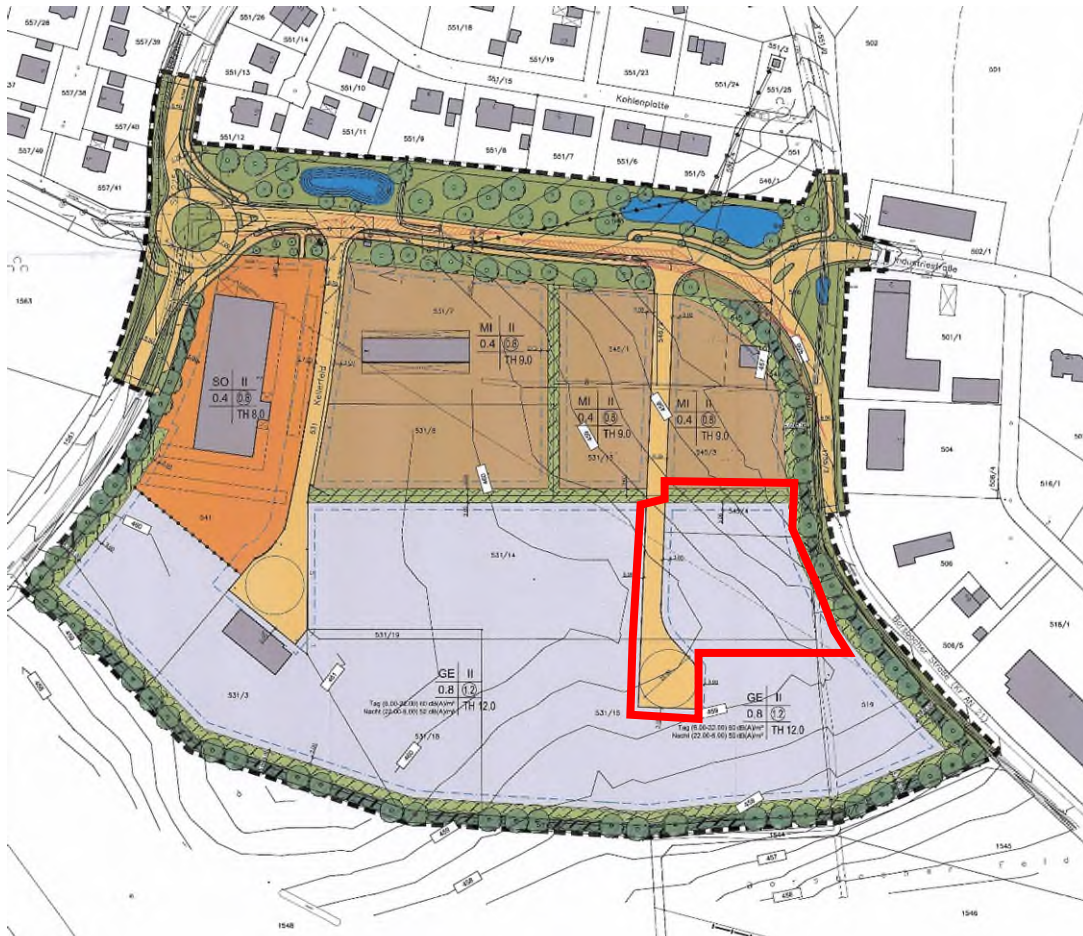


Abbildung 1: Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand: 2013), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich die Erschließungsstraße und ein Gewerbegebiet fest, sowie eine private Grünfläche zur Durchgrünung des Gebiets.

3.3. 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).

Der Markt Flachlanden liegt im allgemein ländlichen Raum und ist als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum eingestuft.

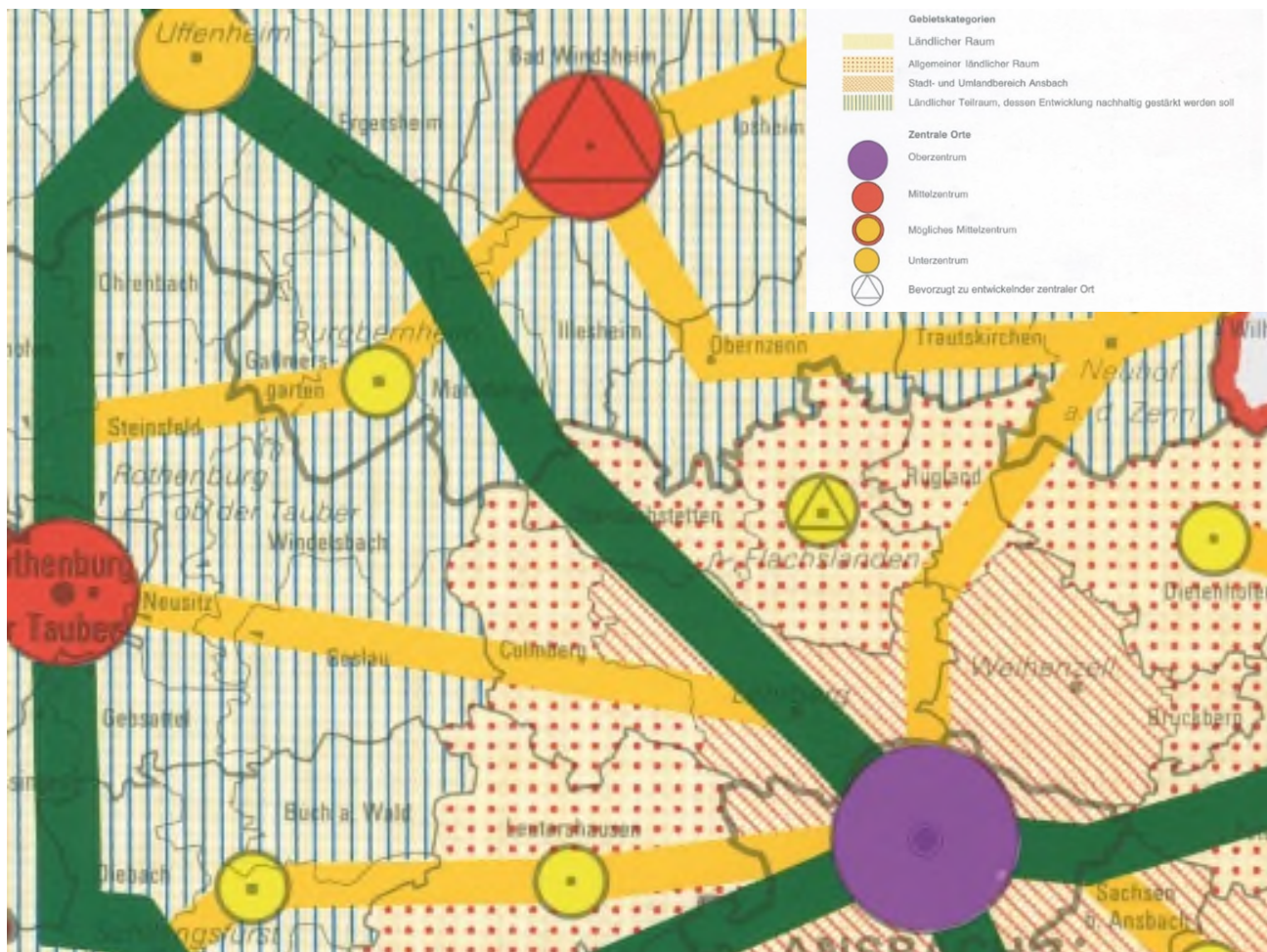


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RPV) 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 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.

LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(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 aus-gerichtet 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 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 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 7.2.1: 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.

RPV

Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8)

1.2 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. 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.

RPV 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 Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Bereich bestehender Gewerbeflächen.

4. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Änderung von gewerblichen Bauflächen in ein Mischgebiet in einem vollständig erschlossen Gebiet. Das trägt zur Nutzung bestehender Innenentwicklungspotentiale bei.

Es wird daher auf eine weitere Alternativenprüfung abgesehen.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der 3. Änderung ist **im Wesentlichen** eine geringfügige Umwandlung der gewerblichen Bauflächen in Mischgebietsflächen vorgesehen.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden in folgenden Punkten geändert:

- Umwandlung von Gewerbegebietsflächen in ein Mischgebiet
- Verlegung der inneren Durchgrünung zwischen der zukünftigen Abgrenzung Mischgebiet – Gewerbegebiet
- Anpassung der tatsächlich umgesetzten Verkehrsflächen und damit verbundenen Anpassung der Baugrenzen

Die Änderungen sind im Planteil zur 3. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des **rechtskräftigen** Bebauungsplanes sind drei verschiedene Arten zur baulichen Nutzung festgesetzt. Derzeit weist das Sondergebiet eine Größe von ca. 6.930 m², das Gewerbegebiet eine Größe von ca. 34.221 m² und das Mischgebiet eine Größe von ca. 15.211 m² auf.

Durch die vorliegende Änderung sollen ca. 4.939 m² der Gewerbeflächen in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Durch die Gebietstypenänderung wird der Bereich für das Ansiedeln von Wohnen in Kombination mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erweitert, welcher aktuell im Gebiet schon vorzufinden ist.

Da im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits ein Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt ist, können die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung fortgeführt werden.

Eine Änderung der textlichen Festsetzungen ist lediglich bei der Beschränkung der zulässigen Mindestgrundstücksgröße erforderlich, da dieses aufgrund des aktuellen Katasterstandes und der Anforderungen der geplanten Ansiedlungen nicht mehr möglich ist.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung werden für den in der Planzeichnung geänderten Teilbereich vollständig übernommen. Zusätzlich wurden die erforderlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ergänzt.

Die innere Durchgrünung wird Richtung Süden verlegt, um eine durchgängige Mischgebietsfläche zu erlangen und dem ursprünglichen Planungsziel, die verschiedenen Arten der baulichen Nutzung abzutrennen, auch mit der Bebauungsplanänderung Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen zur Randeingrünung bleiben unverändert bestehen.