



Markt Flachslanden

Landkreis Ansbach

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Kellerfeld II“

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

ENTWURF / Stand 14.07.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich.....	3
2. Vorgaben übergeordnete Planungen	4
Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	4
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2. Regionalplan Region Westmittelfranken.....	7
3. Lage des Plangebietes und Angaben zum Bestand	8
4. Bedarfsbegründung.....	9
5. Alternativen	9
6. Erläuterung zur Änderung	10
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2. Verkehrsanbindung	10
6.3. Ver- und Entsorgung	10
6.4. Immissionsschutz.....	10
6.5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung	10
7. Umweltbericht	10

6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Flachslanden

Begründung, Stand 14.07.2026

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich

Die Marktgemeinde Flachslanden beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen.

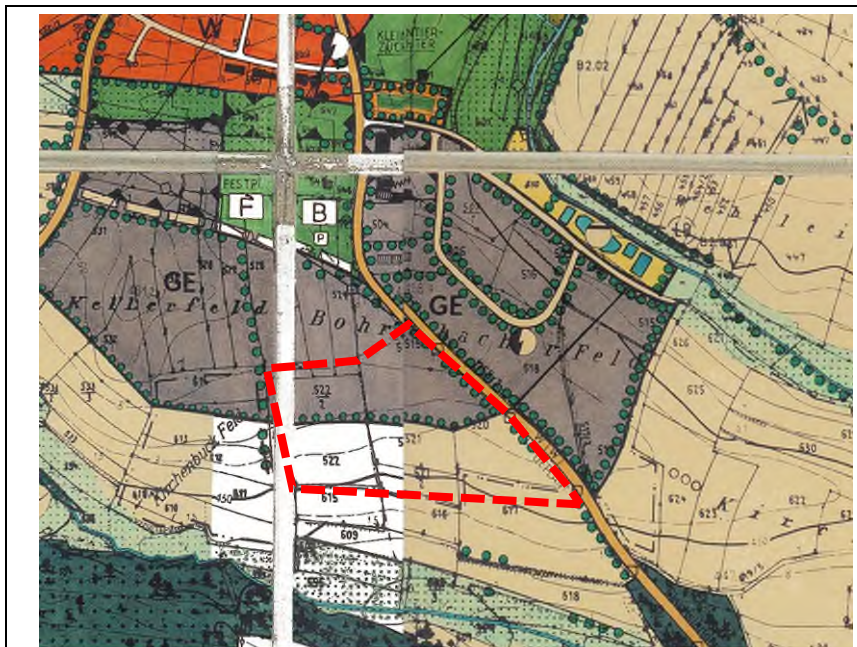
Nachdem in der Marktgemeinde Flachslanden nach wie vor die Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen besteht und die Grundstücke in den angrenzenden bestehenden Gewerbegebieten „Kellerfeld“ und „Im Gründlein“ bereits verkauft sind, soll zur Schaffung weiterer gewerblichen Bauflächen, der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kellerfeld II“ aufgestellt werden. Konkret hat ein in ortsansässiges Unternehmen hat Bedarf an einem freien Gewerbegrundstück mit einer Größe von ca. 5.000 m², für den erforderlichen Neubau seines Betriebes.

Innerörtliche Potentialflächen für Gewerbeansiedlungen stehen nicht zur Verfügung.

Der Markt Flachslanden ist bestrebt, die erforderlichen Bauflächen bereitstellen zu können um zukünftig weitere gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist die baurechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe in verträglichem Maße zu schaffen.

Vorhandene Flächenpotentiale werden teilweise genutzt, der Flächennutzungsplan stellt gegenwärtig für den Bereich des Bebauungsplanes teilweise eine gewerbliche Baufläche dar.



Auszug Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Flachslanden (ohne Maßstab), mit Geltungsbereich

6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Flachslanden
Begründung, Stand 14.07.2026

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest, welches teilweise nicht den Darstellungen des wirksamen FNP entspricht.

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen, ist somit die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich notwendig. Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Flachslanden stammt aus dem Jahr 1995.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Kellerfeld II“ durchgeführt.

Der Bereich der Teilflächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

2. Vorgaben übergeordnete Planungen

Ziele der Landes- und Regionalplanung

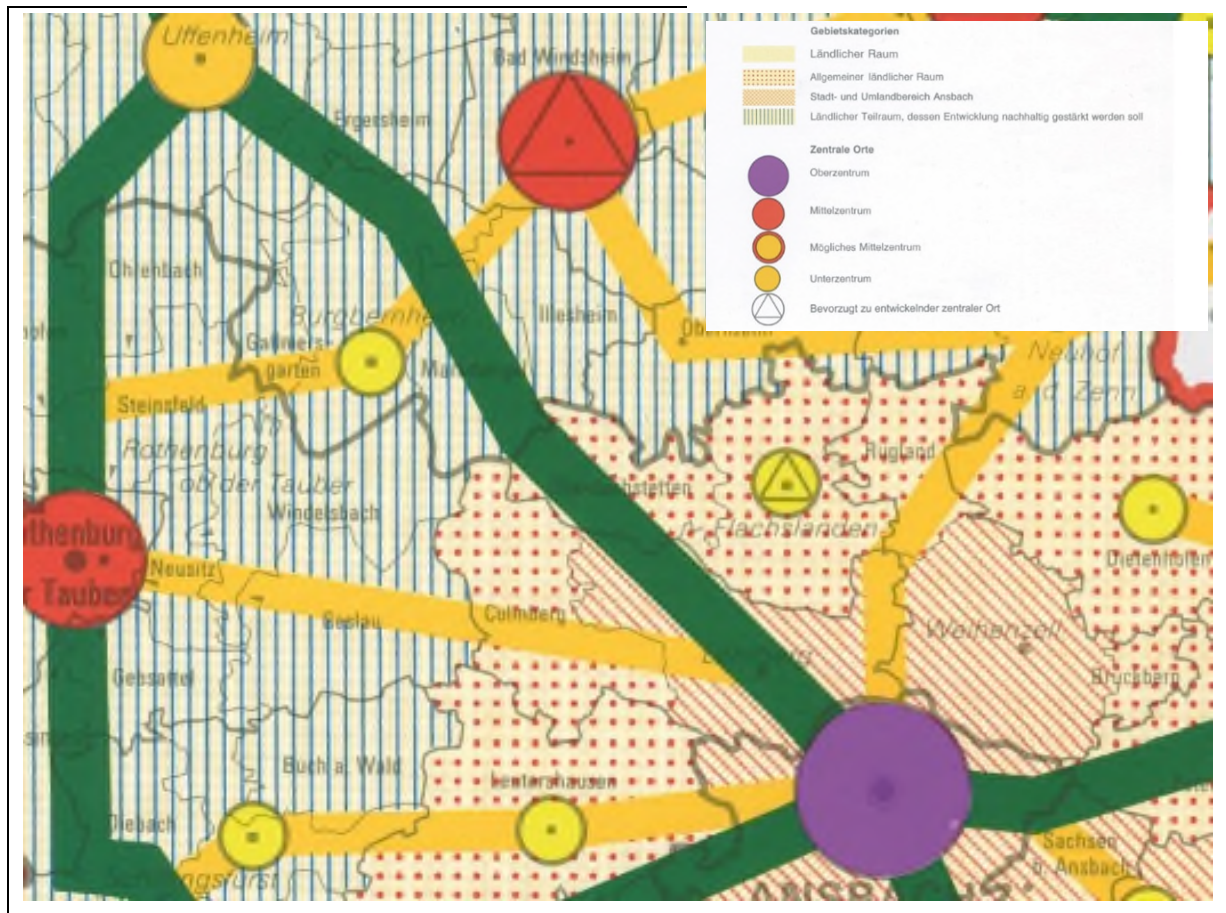
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung anzupassen. Maßgebend hierfür ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RPV 8).

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Der Markt Flachslanden liegt im allgemein ländlichen Raum und ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft. Südwestlich führt eine Verbindung regionaler Bedeutung, die das Oberzentrum Ansbach mit dem Mittelzentrum Neustadt an der Aisch verbindet und südwestlich führt eine Verbindung überregionaler Bedeutung, die das Oberzentrum Ansbach mit dem Unterzentrum Uffenheim verbindet.

6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Flachslanden

Abb. 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,

6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Flachslanden
Begründung, Stand 14.07.2026

- 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 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 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.

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

2.2. Regionalplan Region Westmittelfranken

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.

6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Flachslanden

Begründung, Stand 14.07.2026

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.

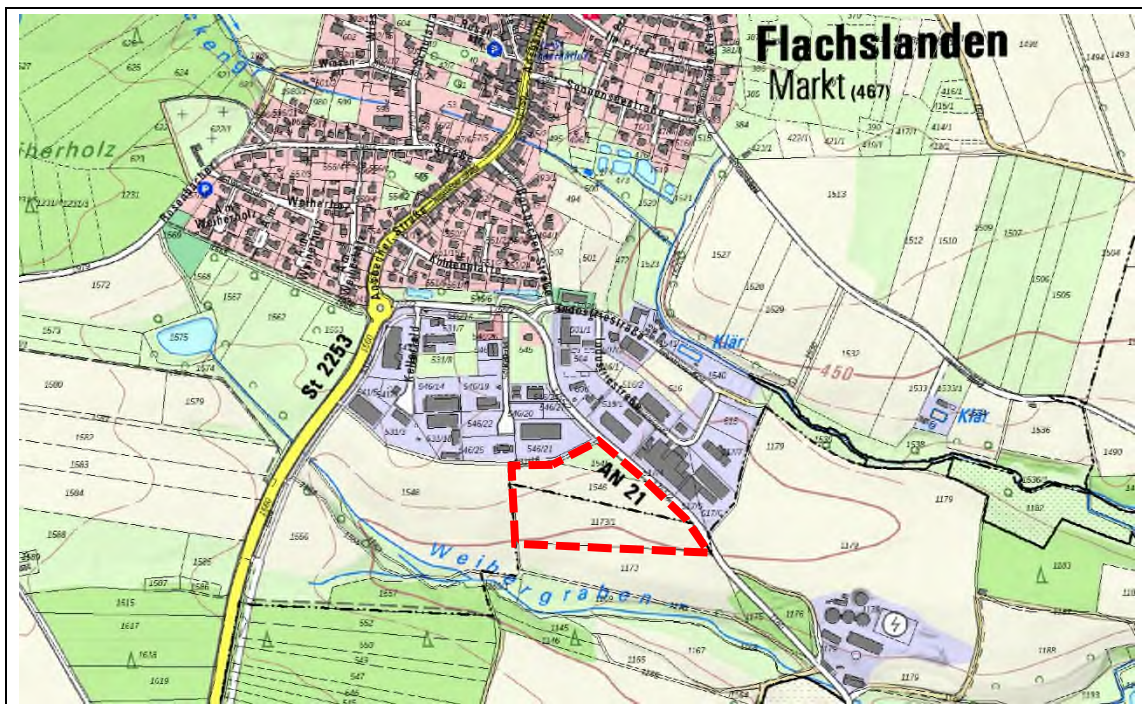
Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte Anpassung der Art der baulichen Nutzung in direktem Anschluss an bestehende Gewerbeflächen.

3. Lage des Plangebietes und Angaben zum Bestand

Der Markt Flachslanden liegt im nördlichen Bereich des Landkreis Ansbach, ca. 3 km nordöstlich der B13.

Die bestehenden Gewerbegebiete entwickelten sich am südlichen Ortsrand von Flachslanden in verkehrsgünstiger Lage. Der Planbereich befindet sich direkt angrenzend an die bestehenden Gewerbegebiete, südlich des Gewerbegebiets „Kellerfeld“ und westlich des Gebietes „Im Gründlein“.

Abb. 1



Topografische Karte mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Flachslanden
Begründung, Stand 14.07.2026

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich auf die Flurnummern 1546 der Gemarkung Flachslanden und 1173/1 der Gemarkung Kettenhöfstetten und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,0 ha.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Bedarfsbegründung

Der Bedarf neuer Gewerbeflächen wird begründet sich durch die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik, die aufgrund der Entwicklung der Einwohner, der Arbeitsplätze, sowie der Gewerbesteuer beurteilt wird.

Die Gemeinde Flachslanden verzeichnet in den letzten Jahren eine positive wirtschaftliche Entwicklung und eine positive Einwohnerentwicklung. Die Einwohnerentwicklung begründet sich durch ein positives Wanderungssaldo. Lt. Altersstruktur der Gemeinde, hat Flachslanden einen Zuwachs an jungen Familien, da die unter 6-Jährigen und die 30–40-Jährigen im Vergleich zu 2011 einen Anstieg verzeichnen können.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist in den letzten Jahren um 1 % gestiegen, was auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung hinweist. Ebenso entwickeln sich die Gewerbesteuerereinnahmen positiv.

Konkret hat ein ortsansässiger Betrieb Bedarf an Gewerbeflächen angemeldet, der nicht innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete gedeckt werden kann. Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen können bestehende Arbeitsplätze gesichert werden und neue Arbeitsplätze geschaffen werden, was sich weiterhin positiv auf die Gemeindeentwicklung auswirkt.

Die Gemeinde verfügt wie beschrieben über keine gemeindlichen Gewerbeflächen und kann somit keine Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe und Neuansiedlungen bieten. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der Stärkung der örtlichen Wirtschaft sowie der langfristigen Sicherung der kommunalen Einnahmen.

5. Alternativen

Die gewerbliche Entwicklung in Flachslanden entstand aufgrund der bestehenden überörtlichen Verkehrsanbindung im Süden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

Eine Alternative stellt grundsätzlich die Fläche westlich der Staatsstraße dar. Da hier aber keine Anbindung durch bestehende Verkehrswege an das überörtliche Verkehrsnetz besteht, die Fläche nicht als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist und direkt an das bestehende Wohngebiet angrenzt, wurde diese Alternative nicht weiterverfolgt.

Mit der vorliegenden Planung kann das bestehende Gewerbegebiet bedarfsgerecht erweitert werden und teilweise eine bestehende Flächenreserve genutzt werden. Mit dem geplanten Gewerbegebiet wird eine sinnvolle Abrundung am südöstlichen Ortsrand geschaffen.

6. Erläuterung zur Änderung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,0 ha ist als „Landwirtschaftlicher Nutzfläche“ dargestellt und wird in eine „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO umgewandelt.

6.2. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist an bestehende Straßen angeschlossen.

6.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im angrenzenden Bestand vorhanden, die Versorgung der geplanten Gewerbeflächen können mit Erweiterung des bestehenden Versorgungssystems sichergestellt werden.

6.4. Immissionsschutz

Aufgrund der angrenzenden schützenswerten Bebauung sind Emissionskontingente festgesetzt. So können negative Beeinträchtigung durch die geplante Gewerbegebietserweiterung ausgeschlossen werden.

Die detaillierte Betrachtung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

6.5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren. Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Mit den festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden.

7. Umweltbericht

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und einem Fachbeitrag zur saP aus dem Jahr 2026 (erstellt zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Kellerfeld II“) bewertet.

6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Flachslanden
Begründung, Stand 14.07.2026

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Kellerfeld 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 Umweltbericht wird als gesonderter Teil, als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, 03.03.2026 / [14.07.2026](#)

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)