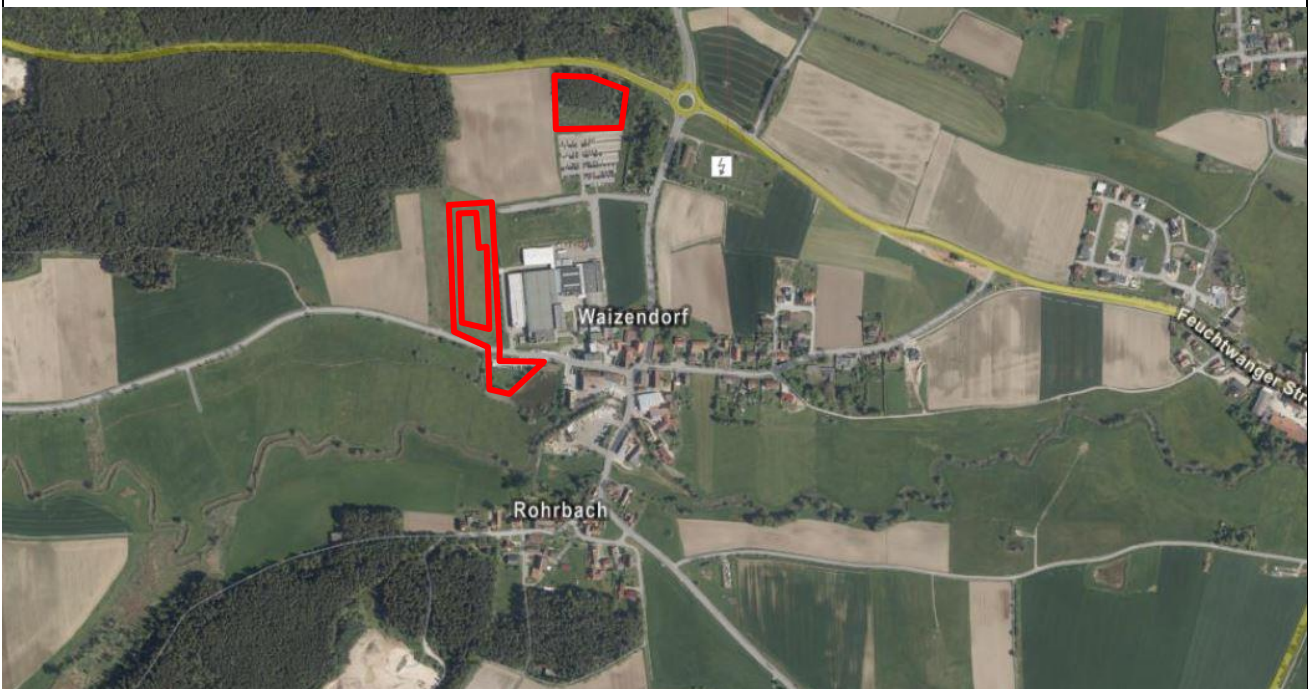


# Markt Bechhofen

Lkr. Ansbach

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des  
Bebauungsplanes Nr. 2 „Beim Drechslergarten“



## Begründung

Ingenieurbüro Willi Heller



Aufgestellt: Herrrieden, den 05.12.2018

**Ingenieurbüro W. Heller**

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

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

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Beim Drechslergarten“ abzugleichen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in Teilbereichen geändert.

Die Firmenzentrale und das Hauptwerk der Firma GEKA GmbH sind seit über 90 Jahren in Waizendorf angesiedelt. Der Betrieb produziert und vertreibt Bürsten und Pinsel für den internationalen Kosmetikmarkt. Die Fa. GEKA GmbH beabsichtigt eine Betriebserweiterung im Anschluss an den bisherigen Standort.

Es ist der Neubau von Hallen, Bürogebäude sowie Logistikgebäude in direktem Anschluss an den Bestand geplant. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sowie im Flächennutzungsplan sind im geplanten überbaubaren Bereich eine Ausgleichsfläche aus naturschutzfachlicher Sicht mit Entwässerungsgraben festgesetzt bzw. dargestellt. Um die geplante Erweiterung in direktem Anschluss an die Bestandsgebäude zu ermöglichen, erfordert dies eine Bebauungsplan- bzw. Flächennutzungsplanänderung. Der Eingriff sowie die Ausgleichsbilanzierung müssen neu berechnet werden.

Aufgrund der Betriebserweiterung müssen zusätzliche Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, was eine Erweiterung der bestehenden Parkflächen Richtung Norden erfordert.

Die Marktgemeinde Bechhofen begrüßt die positive Firmenentwicklung und stimmt aus diesem Grund der erneuten Änderung des Bebauungsplanes und der 2. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kann für den bestehenden Betrieb die Möglichkeit geschaffen werden, sich bedarfsgerecht zu erweitern.

## **2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **Beschreibung des Gebiets:**

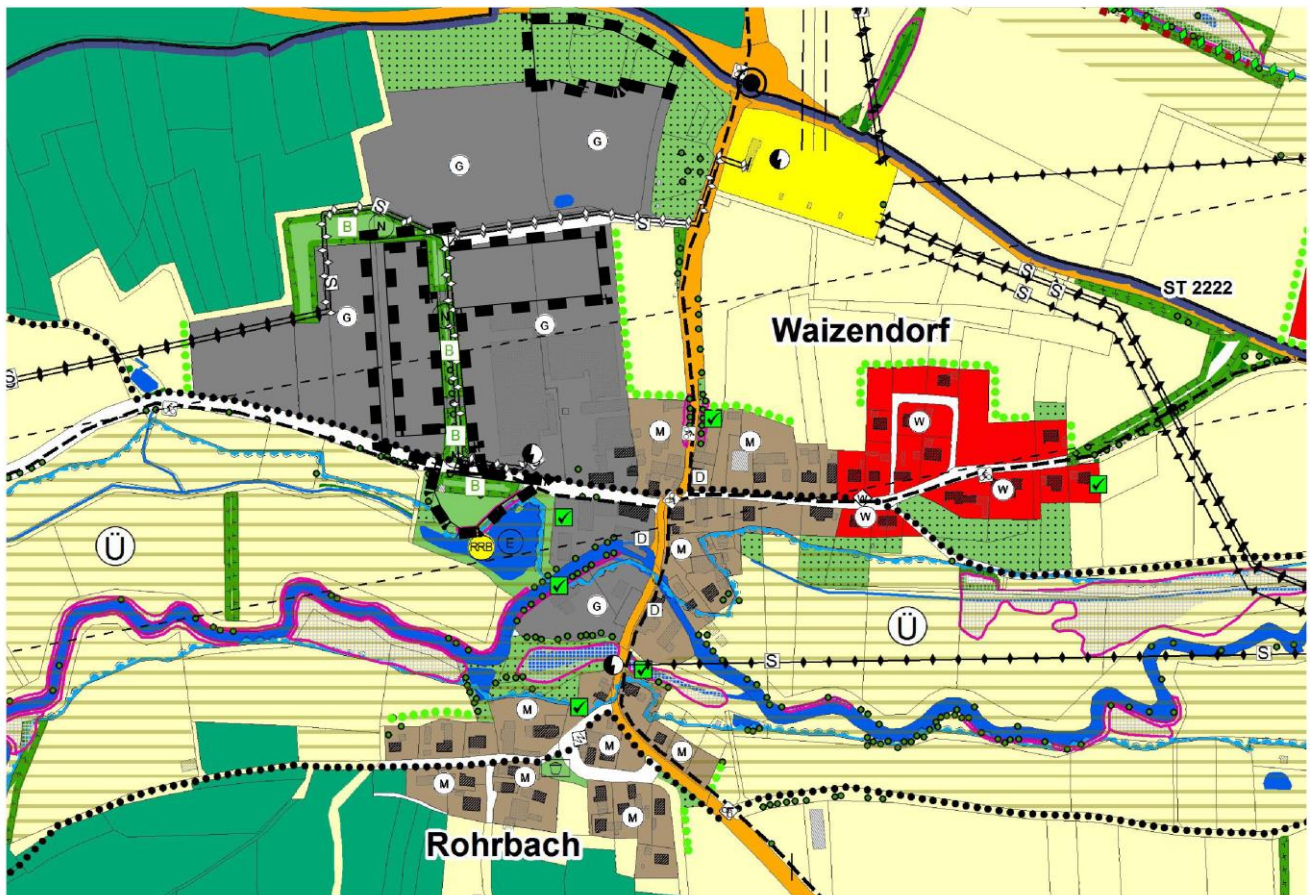
Die gewerblichen Bauflächen liegen am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Waizendorf der Gemeinde Bechhofen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Norden hat eine Größe von 0,61 ha und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 520, 522/1, 523, 525/2 und 526 der Gemarkung Waizendorf, Gemeinde Bechhofen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Süden hat eine Größe von 0,73 ha und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 26 (teilw.), 29, 512 (teilw.), 514 (teilw.), 515 (teilw.), 515/1 und 516 (teilw.) der Gemarkung Waizendorf, Gemeinde Bechhofen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

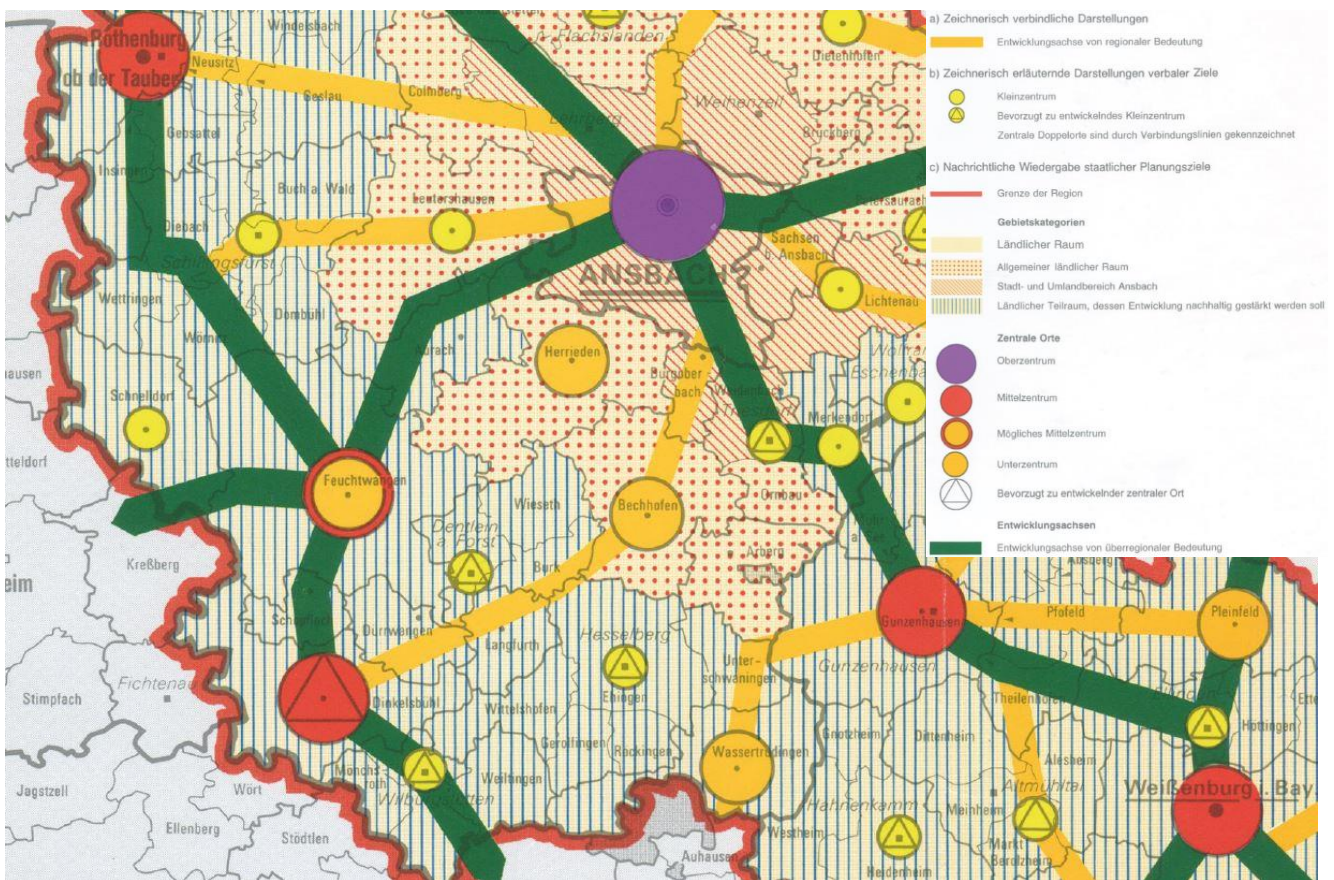
- Norden: St 2222 bzw. Erschließungsstraße „Beim Drechslergarten“  
Osten: Grünfläche bzw. bestehendes Firmengelände der Fa. GEKA  
Süden: bestehendes Firmengelände der Fa. GEKA bzw. Gemeindeverbindungsstraße  
West: Grünfläche bzw. bestehendes Firmengelände der Fa. GEKA



Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Bechhofen mit der Abgrenzung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Beim Drechslergarten“

### 3. Übergeordnete Planungen

#### Landes- und Regionalplanung



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

Der Markt Bechhofen als Unterzentrum eingestuft und liegt in der Region Westmittelfranken im allgemeinen ländlichen Raum. Bechhofen liegt in der Entwicklungsachse (Ansbach – Dinkelsbühl) von regionaler Bedeutung. Die beiden Mittelzentren Dinkelsbühl und Gunzenhausen sowie das Oberzentrum Ansbach befinden sich in näherer Umgebung.

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

LEP 3.1 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 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### 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 Siedlungswesen

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

3.1.4 „Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermindert werden.“ (Ziel).

#### 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 dem, in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehenen Änderung bzw. Erweiterung handelt es sich um eine Fläche zur Erweiterung des direkt angrenzenden Gewerbebetriebes. Es sind deshalb keine Standortalternativen zu untersuchen.

Die bauliche Erweiterung ist zwingend im direkten Anschluss an den Bestand erforderlich. Da aus betrieblichen Gründen eine direkte Verbindung zu den Bestandsgebäuden benötigt wird, ist die Überbauung der derzeit festgesetzten Ausgleichsfläche bzw. die Grabenverlegung Richtung Westen unumgänglich.

Der Mehrbedarf an Parkplätzen kann nur durch eine Parkplatzerweiterung zur Verfügung gestellt werden. Folgende Varianten wurden im Vorfeld geprüft:

Variante 1: 2. Parkebene

Variante 2: Erweiterung Richtung Westen

Variante 3: Erweiterung Richtung Norden

Es wurde die Erweiterung Richtung Norden gewählt, da die bestehende Zufahrt genutzt werden kann und lediglich die Fahrgasse nach Norden verlängert werden muss und der zusätzliche Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert werden kann. Ca. ein Drittel der geplanten Parkplätze können auf den derzeit festgesetzten Parkflächen realisiert werden. Der Flächenmehrbedarf von ca. 6.000 m<sup>2</sup> erscheint im Hinblick auf die gesamte Bebauung vertretbar, so dass von einer 2. Ebene aus wirtschaftlichen Gründen derzeit abgesehen wird.

#### **5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

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

Um die zusätzlich erforderlichen Parkflächen zu ermöglichen, werden die gewerblichen Bauflächen bedarfsgemäß geringfügig nach Norden erweitert.

Des Weiteren wird die Ökofläche im Gebiet in Gewerbeflächen umgewandelt. Dadurch wird die Bebauung in direktem Anschluss an den Bestand ermöglicht. Die damals festgesetzten Ausgleichsflächen werden wie im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan beschrieben an anderer Stelle vollumfänglich ausgeglichen.

Die Ökoflächen nordwestlich der gewerblichen Bauflächen bleiben von der Änderung unberührt.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung entsprechen der Darstellung der Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet „Beim Drechslergarten“ der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

#### **6. Umweltbericht**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 Gewerbegebiet „Beim Drechslergarten“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Änderung 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 Michael Schmidt aus Feuchtwangen als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Aufgestellt:

Herrieden, 05.12.2018

**Ingenieurbüro W. Heller**