

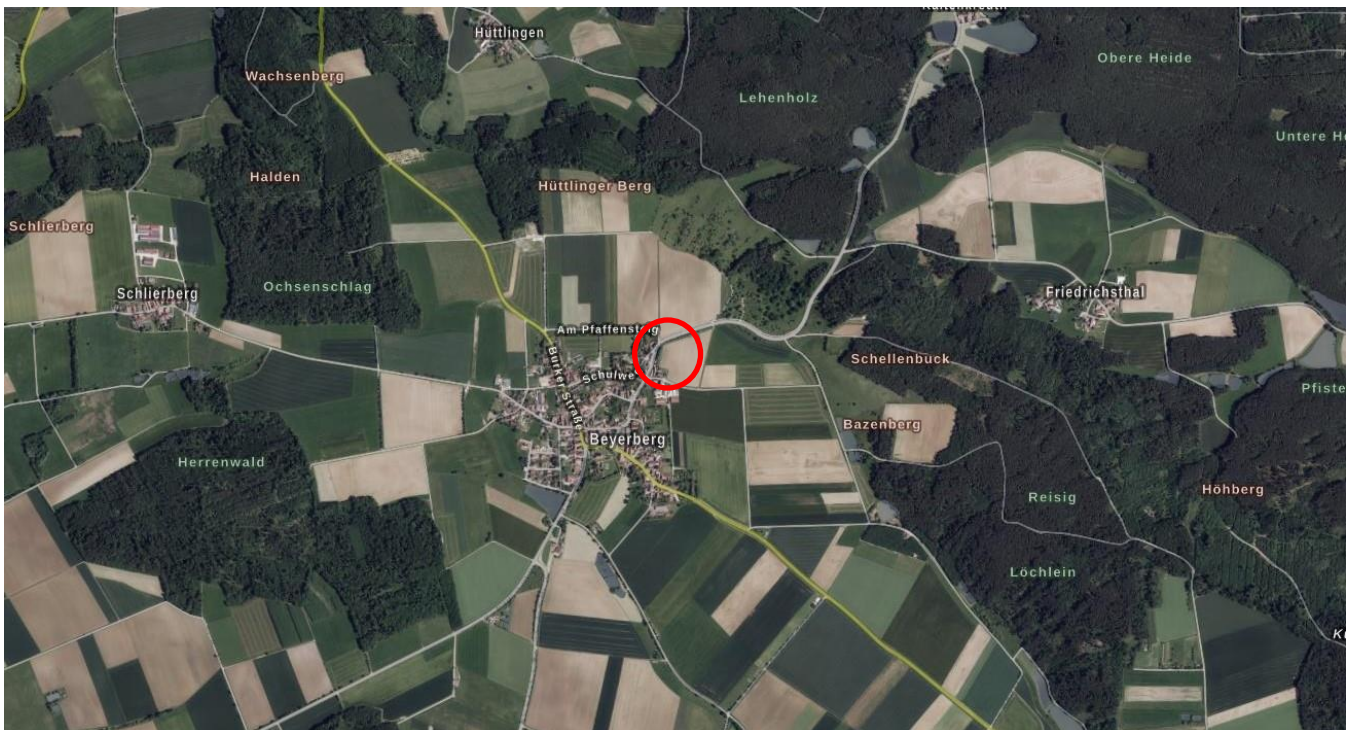


# Gemeinde Ehingen

Landkreis Ansbach

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren des Bebauungsplanes  
"Mischgebiet Beyerberg"



## Begründung

Vorentwurf / Stand: 03.03.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	4
4. Alternativenprüfung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....	4
6. Umweltbericht .....	6

## **1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des Bebauungsplanes Mischgebiet „Beyerberg“ abzugleichen und wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Ortsabrundung in verträglichem Maß um einem ortsansässigen Betrieb eine bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeit zu geben.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Betriebes sind die derzeit genutzten Räumlichkeiten auf Dauer nicht mehr geeignet für die Fortführung des Elektrobetriebes.

Ziel ist es durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung dem ortsansässigen Betrieb die Erweiterungsabsichten in erforderlichem Umfang zu ermöglichen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand von Beyerberg entlang der „Königshofener Straße“ (AN 50) Richtung Königshofen.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Westen an bestehende Bebauung.

Im Norden grenzt die AN 50 und die bestehende Ortsstraße begrenzt. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

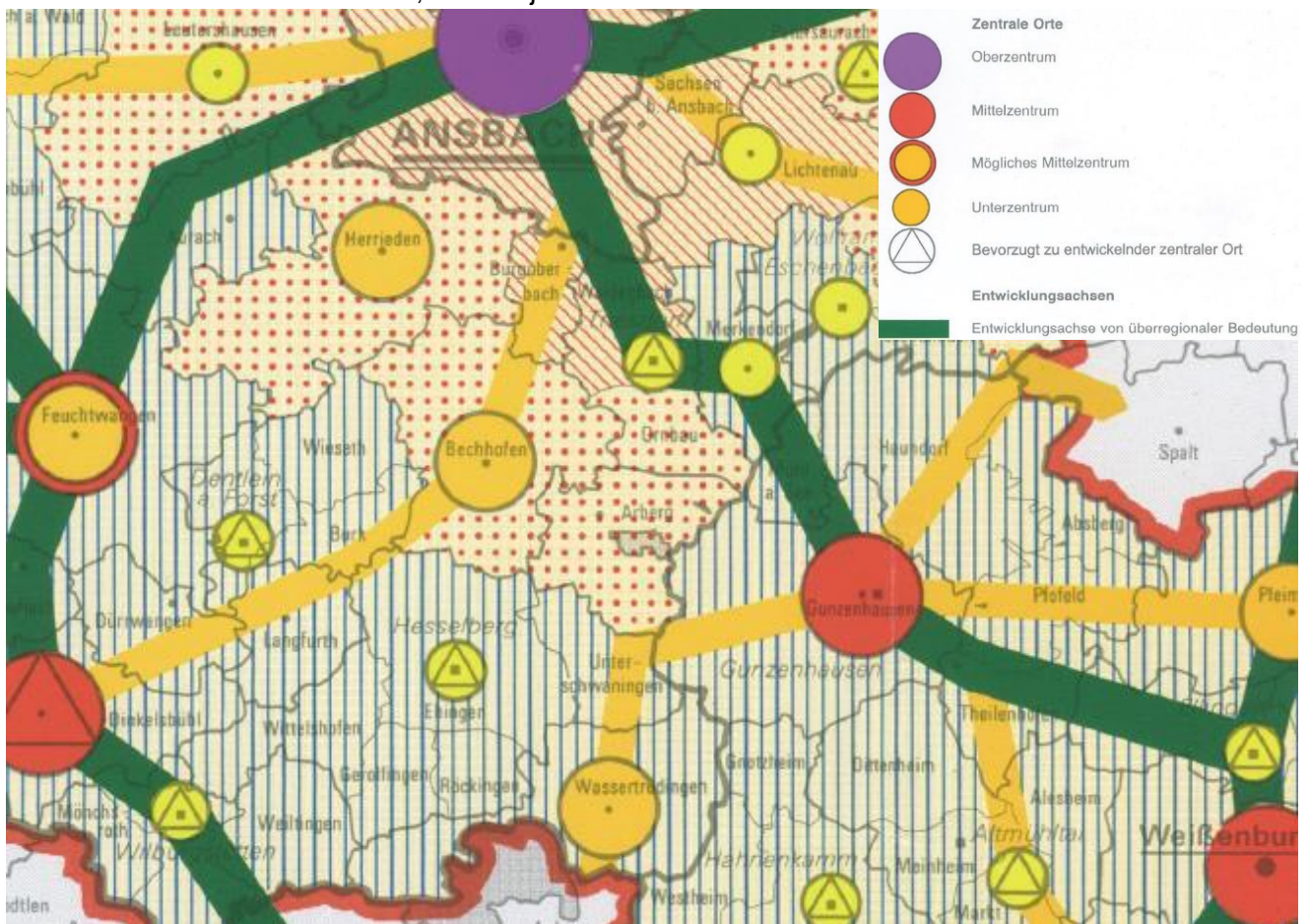
Es handelt sich um einen rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der „Königshofener Straße“ in Ortsrandlage.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.200 m<sup>2</sup> auf und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 392/1, 392/2, 392/3 und eine Teilfläche des Flurstücks 179 der Gemarkung Beyerberg.



### 3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Ehingen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt. Ehingen befindet sich zentral zwischen den Unterzentren Bechhofen mit 12 km Entfernung und Wassertrüdingen mit 9 km Entfernung. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Dinkelsbühl und Gunzenhausen, welche jeweils ca. 17 km entfernt sind.



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 1.4.1 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,
- 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 3.1 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 3.2 – 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 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.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar. Es handelt sich um eine organische Entwicklung des Ortsteils Beyerberg.

## **4. Alternativenprüfung**

Bei der Planung handelt es sich um eine angemessene, verträgliche Ortsabrundung des Ortsteils Beyerberg.

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich, das geplante Vorhaben auf einem geeigneten Grundstück im Innenbereich umzusetzen. Die Baulücken und möglichen Innenentwicklungspotentiale befinden sich alle in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft.

Die Firma möchte sich, wie bisher im Ortsteil Beyerberg entwickeln. Die Fläche stellt die einzig mögliche verfügbare Fläche im Ortsteil Beyerberg dar.

## **5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die Änderung umfasst die Darstellung einer gemischten Baufläche in direktem Anschluss an die bestehende gemischte Bebauung des Ortsteils Beyerberg.

## **6. Umweltbericht**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Beyerberg“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie im Umweltbericht des Bebauungsplanes dargestellt werden. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes Mischgebiet „Beyerberg“ verwiesen, der im Rahmen der öffentlichen Auslegung als gesonderter Teil der Begründung beigefügt wird.

Aufgestellt:

Herrieden, den 03.03.2022

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)  
(Unterschrift)