



Markt Dentlein am Forst Lkr. Ansbach

6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Dentlein am Forst



Begründung

ENTWURF / Stand: 14.07.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des Bebauungsplanes Mischgebiet "Thoma Weg" abzugleichen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die Art der Bebauung neu festzusetzen und neben den gewerblichen baulichen Anlagen auch eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise bereits als gemischte Baufläche und teilweise als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche ist als Grünfläche ausgewiesen. Da dies teilweise nicht mit der Nutzung des geplanten Bebauungsplanes übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan punktuell im Parallelverfahren geändert, sodass der Bebauungsplan entsprechend dem § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Änderung wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Thoma Weg“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

2. Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung scheint im vorliegenden Fall entbehrlich, da es sich um eine bauplanungsrechtliche Änderung innerhalb eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Städtebauliche Ziele stehen der Planung nicht entgegen. Der Bereich ist im Bestand durch gemischte Bebauung geprägt.

3. Beschreibung, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

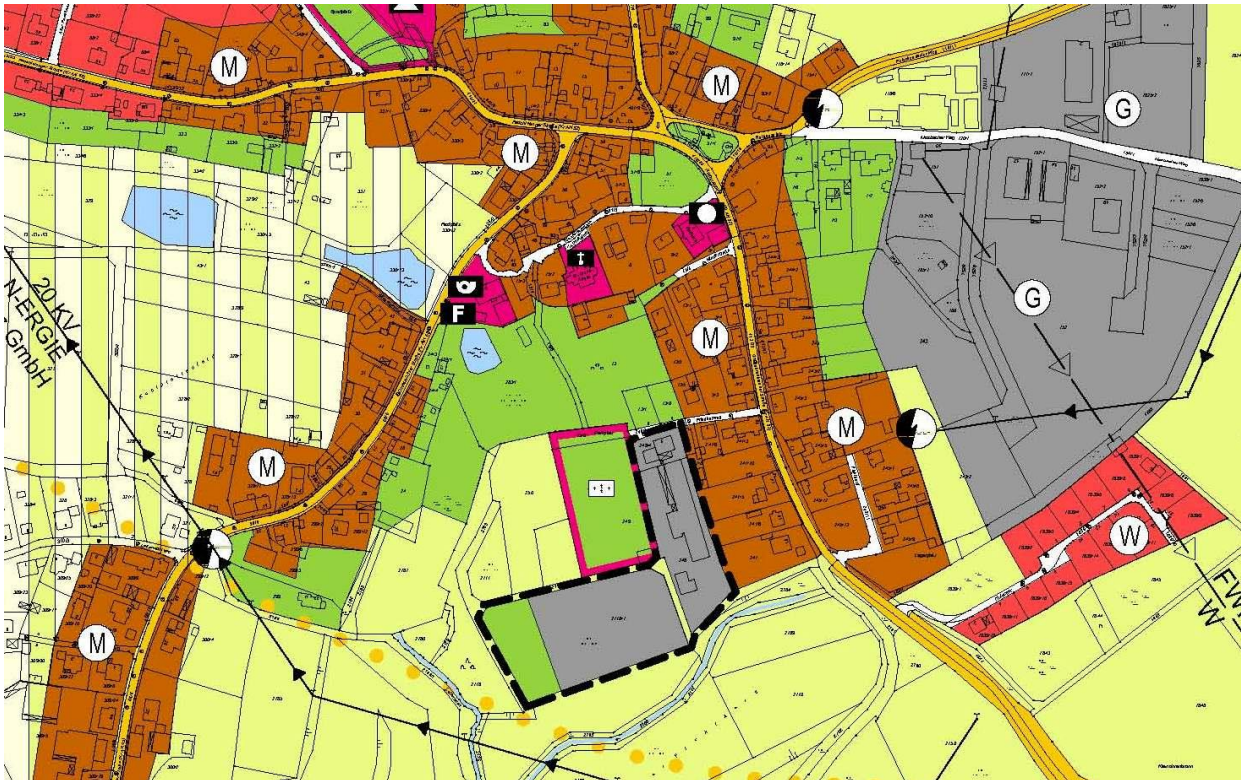
Das geplante Mischgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dentlein a.F., westlich der Kreisstraße AN 52 (Großohrenbronner Straße).

Die Größe des Geltungsbereichs der Änderung beträgt ca. 1,2 ha und erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke und 2163/1 und auf die Flurstücke 248 und 248/4, 249/1, 249/2, 2163, 2176/1 2176/2, jeweils der Gemarkung Dentlein a. Forst.

Begrenzt wird das Gebiet

- Im Osten durch angrenzende gemischte Bebauung
- Im Norden durch den Friedhof und Grünflächen
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch den Friedhof und landwirtschaftlich genutzte Flächen

6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Dentlein am Forst Begründung, Stand 14.07.2022



Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

4. Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung:

Der Markt Dentlein a.F. ist als Kleinzentrum eingestuft. Es handelt sich um einen bevorzugt zu entwickelnden Zentralen Ort, da die Kriterien des Landesentwicklungsprogramms noch nicht in vollem Umfang erfüllt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung steht den wesentlichen Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

Schutzgebiete:

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Biotop- oder Schutzgebiete.

Die Bewertung und eventuelle Auswirkungen der Planung der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Biotop- sind im Umweltbericht dargestellt.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit als gewerbliche Baufläche bzw. als Grünfläche dargestellt.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird die gewerbliche Baufläche und die Grünfläche in eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 2 BauNVO umgewandelt. Der gesamte Bereich ist im Bestand durch gemischte Bebauung geprägt, städtebauliche Ziele stehen der Änderung daher nicht entgegen.

6. Umweltbericht

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung Bebauungsplanes Mischgebiet "Thoma Weg". Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplans Mischgebiet "Thoma Weg" verwiesen.

Der Umweltbericht wird vom Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 20.10.2020 / 14.07.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

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