



Gemeinde Aurach

Lkr. Ansbach

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aurach



Begründung

ENTWURF / Stand: 28.05.2020

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	3
2. Beschreibung Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Übergeordnete Planung	4
Landes- und Regionalplan	4
4. Alternativenprüfung	4
5. Inhalt der Planung	5
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 „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I“ abzugleichen.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung ist die Rücknahme der gewerblichen Bauflächen bereits berücksichtigt. Die Umwandlung der Grünfläche in gewerbliche Bauflächen sowie die Neuordnung der Erschließung des Gewerbegrundstücks 387 werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und gemäß der punktuellen Änderung entsprechend angepasst.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes kann aller Voraussicht nach nicht in dem für den Bebauungsplan erforderlichen zeitlichen Rahmen abgeschlossen werden, sodass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Aus diesem Grund ist, losgelöst von der Gesamtfortschreibung, eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Bebauungsplanänderung und – Erweiterung „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I“ erforderlich. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Zuge der 15. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Als Ergänzung des Angebots auf dem bestehenden Autohof – Gelände, ist nördlich der bestehenden Tankanlage die Errichtung einer LNG-Anlage (Flüssigerdgas) für die Betankung von Lkw's, geplant.

Diese Nutzung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Darstellungen im Flächennutzungsplan, da hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Die Gemeinde unterstützt die Nachverdichtung in dem bestehenden Gewerbegebiet und stimmt aus diesem Grund der Bebauungsplanänderung und -Erweiterung und der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zu.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kann die Erweiterung des Angebots des bestehenden Autohofs um eine LNG – Anlage ermöglicht werden.

Ziele der Planung sind die Inanspruchnahme einer verkehrsgünstig gelegenen, gut erschlossenen Fläche im Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes und eine bedarfsgerechte Anpassung der Gewerbeflächen im Gemeindegebiet sowie die Optimierung der Erschließung der Gewerbeflächen.

2. Beschreibung Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gewerbegebiet „Am Steinauer Weg“ liegt östlich von Aurach, direkt an der Anschlussstelle Aurach der Bundesautobahn 6.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung ergibt sich aus dem Flächenbedarf des geplanten Vorhabens und wird so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Der Geltungsbereich ist im Planteil dargestellt und hat eine Größe von ca. 5,4 ha. Von der Änderung sind die Flurstücke 388, 387, 213 (teilw.) 214, 215/7, 381 (teilw.), 216 (teilw.) der Gemarkung Aurach betroffen.



Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

3. Übergeordnete Planung

Landes- und Regionalplan

Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Die Gemeinde Aurach hat keine Zentrumsfunktion und liegt

- im allgemein ländlichem Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll
- an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

Die Planungsabsicht ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Durch die Planung wird zum einen ein bestehendes Gewerbegebiet nachverdichtet und zum anderen Flächen, die der gewerblichen Nutzung, aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung stehen, zurückgenommen. Das entspricht den Grundsätzen des Flächensparens und der Forderung, Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

4. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich zum einen um die Rücknahme bestehender, nicht nutzbarer Gewerbeflächen und zum anderen um die Umwandlung von Grünflächen in Gewerbeflächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Die zusätzlichen Gewerbeflächen dienen zur Erweiterung des Angebotes der bestehenden Tankanlage. Anderweitig geeignete Gewerbeflächen stehen nicht zur Verfügung.

Die geringfügige Erweiterung dient lediglich für die Neuordnung der Erschließung eines Gewerbegrundstücks sowie zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Kläranlagenneubaus.

Eine Alternativenprüfung scheint bei vorliegender Planung entbehrlich.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderungen im Flächennutzungsplan sind im Planausschnitt graphisch dargestellt und werden nachfolgend erläutert:

1. Umwandlung einer Grünfläche in gewerbliche Baufläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes

Begründung der Änderung:

Der Betreiber der bestehenden Tankanlage möchte sein Angebot um eine LNG -Anlage (Flüssigerdgas) für die Betankung von LKW's erweitern. Um diese Erweiterung bedarfsgerecht zu ermöglichen ist die Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen bis hin zum „Steinauer Weg“ innerhalb der dargestellten Grünfläche erforderlich.

Zwischen dem bestehenden Autohof – Gelände und der geplanten LNG – Anlage verläuft die „Kleine Aurach“. In diesem Bereich bleibt die Grünfläche bestehen.

2. Rücknahme von gewerblichen Bauflächen Gewerbeflächen auf dem Flurstück 388 in der Größe von ca. 18.400 m².

Begründung der Änderung:

Nach dem sich abzeichnet, dass sich die Gewerbeflächen unter anderem auf dem Flurstück 388 aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisieren lassen, hat sich die Gemeinde entschieden, das Gewerbegebiet an dieser Stelle zurückzunehmen. Ziel ist es Gewerbeflächen auszuweisen, die in Eigentum der Gemeinde stehen oder die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer besteht.

Diese Änderung ist im Rahmen der Gesamtfortschreibung bereits berücksichtigt.

3. Neuordnung der Erschließung im Bereich der Kläranlage

Begründung der Änderung:

Die Kläranlage der Gemeinde Aurach wird derzeit neu gebaut. Durch den Neubau der Kläranlage können die Becken auf der Flurnummer 213 verfüllt werden und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aus diesem Grund ist es zwischenzeitlich möglich, die Erschließungssituation des Gewerbegrundstücks mit der Flurnummer 387 neu zu ordnen und direkt von dem „Steinauer Weg“ aus zu erschließen.

Neben der Erschließungsstraße sind im Bereich des bestehenden Rückhaltebeckens Grünflächen dargestellt.

Die Darstellungen der Teilflächennutzungsplanänderung entsprechen der Darstellung der Bebauungsplanänderung und -Erweiterung „Gewerbegebiet Am Steinauer Weg BA I“, der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

Die Planung der Teiländerung der 15. Flächennutzungsplanänderung wird in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt, bzw. übernommen.

6. Umweltbericht

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I“. 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 Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Steinauer Weg BA I“ verwiesen.

Aufgestellt:

Herrieden, den 28.05.2020

Ingenieurbüro Heller GmbH

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