



Per E-Mail

Ingenieurbüro Willi Heller
Schernberg 30
91567 Herrieden

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: thomas.rahn@reg-mfr.bayern.de	Telefon / Fax 0981 53-	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum
01.06.2022	RMF-SG24-8314.01-25-12-3 Herr Rahn		1398 / 981398	Zi. Nr. 444	01.07.2022

Stadt Feuchtwangen, Landkreis Ansbach: Bebauungsplan Nr. 51 für das "Industriegebiet West II"; Stellungnahme gem. §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Feuchtwangen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem Geltungsbereich von ca. 11,6 ha zur Ausweisung eines Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes, nördlich angrenzend an ein bestehendes großflächiges Gewerbegebiet und wird derzeit, wie auch das nördliche, östliche und westliche Umfeld, landwirtschaftlich genutzt. Im Osten wird das Gewerbegebiet durch die Bundesstraße B 25 begrenzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (21. Änderung).

Die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Begründung bereits weitgehend genannt. Ergänzend erachten wir LEP 5.3.2 (Z) als potenziell einschlägig:

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Bewertung aus landesplanerischer Sicht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen weist bereits umfangreiche Gewerbeflächen aus, die als Potenzialflächen gem. LEP 3.2 (Z) vorrangig zu erschließen wären. In der Konsequenz ist in den Planunterlagen eine Alternativenprüfung enthalten und ist im Rahmen der

...

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile

Weiteres Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

Frachterschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

F Flügelbau
Th Thörmerhaus

Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

vorliegenden Planung beabsichtigt, im Gegenzug zur Flächenneuausweisung annähernd flächengleich gewerbliche Bauflächen an der Autobahnausfahrt Feuchtwangen Nord sowie westlich des OT Dorfgütingen zurückzunehmen. Somit steht die Planung grundsätzlich in Einklang mit LEP 3.2 (Z).

In den Planunterlagen wird dargelegt, dass die vorliegende Planung zur Bedarfsdeckung ortsansässiger Unternehmen beitragen soll (auf der Grundlage von Nutzeranfragen nach Gewerbegrundstücken), zumal das bestehende „Industriegebiet West“ vollständig vermarktet bzw. für Erweiterungen der ansässigen Bestandsbetriebe reserviert sei. Auch wird die Standortgunst des Plangebietes beschrieben. Demnach soll die Planung auch dazu beitragen, dass die Stadt Feuchtwangen die zentralörtlichen Aufgaben als Mittelzentrum hinreichend wahrnehmen kann. Eine weitergehende Bedarfsbegründung auf der Grundlage der einschlägigen Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Stand 15.09.2021) erfolgt jedoch nicht. Diesbezüglich sollten beispielsweise Angaben zum Flächenumfang konkreter, bereits vorliegender Anfragen sowie zur durchschnittlichen jährlichen Flächeninanspruchnahme für Gewerbe über einen längeren Zeitraum mit daraus abgeleiteten Bedarfschätzungen für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes ergänzt werden. Hierbei wäre die Beteiligung der Stadt Feuchtwangen an einem geplanten interkommunalen Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

In dem Gewerbegebiet werden bislang Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen, so dass die Entstehung einer Agglomeration i. S. v. LEP 5.3 möglich ist. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (Urteil vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201) hin, wonach die Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht. Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage (s. LEP 5.3.2) sind aus landesplanerischer Sicht mindestens Einzelhandelsbetriebe mit Waren des Nahversorgungsbedarfs sowie Einzelhandelsbetriebe mit Waren des Innenstadtbearfts im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

Das Plangebiet überlagert sich in den nördlichen Teilbereichen mit einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet der Region 8 und grenzt im Norden unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an. Gem. RP8 3.1.4 soll bei der Siedlungstätigkeit insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (...) auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Bei Berücksichtigung vorgenannter Hinweise werden aus landesplanerischer Sicht keine Einwendungen erhoben.

Hinweise der höheren Naturschutzbehörde

Die höhere Naturschutzbehörde erhebt keine grundlegenden Einwendungen, äußert aber ausführlich Bedenken zur Anwendung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung und zu Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wird auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Nachrichtlich bestehen folgende Bedenken:

Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung wurde nach einem inzwischen veralteten Stand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt. Dieser Leitfaden wurde überarbeitet, an das System der Bayerischen Kompensationsverordnung angepasst und im Dezember 2021 veröffentlicht.

Es wird empfohlen die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Planung der Kompensationsflächen auf der Grundlage des neuen Leitfadens zu erstellen.

Sollte die Bewertungs- und Berechnungsmethodik des veralteten Leitfadens beibehalten werden, so ist die Berechnung des Kompensationsbedarfs zu korrigieren. Statt des festgelegten Faktors von 0,5 wurde die Berechnung ohne weitere Begründung mit dem Faktor 0,45 durchgeführt. Als Ausgleichsmaßnahmen aus der Anwendung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung sollen bestehende Wiesen, die bereits als extensives Grünland bewirtschaftet werden, ökologisch aufgewertet werden. Eine der beiden Flächen ist im Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) vertraglich gebunden (FINr. 1945 Gmkg Heilbronn). Eine gleichzeitige Verwendung als ökologische Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme ist rechtlich nicht möglich. Fachlich ist die bestehende Grünlandfläche möglicherweise ökologisch in geringem Umfang ökologisch zu verbessern. Eine Aufwertung die den Faktor 1,0 (nach nicht mehr aktuellem Leitfaden berechnet) rechtfertigt, ist jedoch nicht gegeben, da keine Aufwertung um mindestens 1-2 Wertstufen vorliegt.

Gleichzeitig sollen auf den Kompensationsflächen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für Brutpaare der Feldlerche, Wiesenschafstelze und Rebhuhn durchgeführt werden. Dazu wird vorgeschlagen die Grasnarbe auf einem Teil der Flächen abzuschieben und ohne weitere Ansaat auf dem Rohboden eine Brachfläche zu initiieren.

Mit diesem Maßnahmenvorschlag besteht kein Einverständnis, da diese Maßnahme den bestehenden Grünlandstandort auf 25.000 m² zerstört. Die Maßnahmen wurden aus dem saP Gutachten übernommen. Der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahme kann nicht zugestimmt werden, da die Wirksamkeit der Maßnahme nicht den in Bayern geltenden Standards entspricht.

Als mögliche CEF Maßnahmen für Feldlerche, Wiesenschafstelze und Rebhuhn sind folgende Maßnahmenpakete geeignet:

Variante 1 Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen

Flächenbedarf: 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen pro Brutpaar auf 3 ha Lerchenfenster:

- Nur im Wintergetreide und nicht in Fahrgassen
- Anlage nur durch Einsaat-Verzicht – kein Herbizideinsatz
- Abstand vom Feldrand mindestens 25 m
- Mind. 20 m² pro Lerchenfenster
- Rotation möglich – spätestens alle 3 Jahre

Blüh- und Brachestreifen:

- Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegrünenden Brachestreifen (je 10m breit, Verhältnis 50:50, jährlich umgebrochen)
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft
- Flächenwechsel frühestens nach 2 Jahren

Variante 2 Blühflächen oder Blühstreifen oder Ackerbrache • Flächenbedarf: 0,5 ha pro Brutpaar

- Umsetzung in Teilfläche möglich (mind. 0,2 ha) auf max. 3 ha verteilt
- Mindestens 10 m breit (bei streifiger Umsetzung)
- Lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen • Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Rotation möglich- jährlich bis spätestens alle 3 Jahre

Variante 3 Erweiterter Saatreihenabstand • Flächenbedarf 1 ha pro Brutpaar

- Anwendung im Getreide (vor allem Wintergetreide)
- Dreifacher Saatreihenabstand mindestens 30 cm
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Keine Umsetzung in Teilflächen
- Rotation möglich

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Oberregierungsrat