



Stadt Feuchtwangen

Lkr. Ansbach

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Parallelverfahren

zum Bebauungsplan Nr. 51 „Industriegebiet West II“



Begründung

ENTWURF / Stand: 06.07.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
4. Bedarfsermittlung	7
5. Alternativenprüfung.....	9
6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	10
7. Umweltbericht.....	10

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

Anlass des Änderungsverfahrens ist der Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Feuchtwangen.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Industriegebiet West II“ abzugleichen. Die Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet.

Die Stadt trägt mit der vorliegenden Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Bauland für Gewerbe Rechnung.

Für den hiesigen Standort spricht die optimale verkehrliche Anbindung und die Lage am Ortsrand sowie der direkte Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, das erweitert wird.

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete, städtebauliche Entwicklung der Stadt Feuchtwangen.

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die geplante Gewerbefläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Feuchtwangen und ergänzt das bestehende Gewerbegebiet „Feuchtwangen West“, westlich der Bundesstraße B25 und nördlich der Staatstraße St 1066.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,63 ha und umfasst die Flurstücke 1333 und 1334 der Gemarkung Banzenweiler sowie die Flurstücke 1807 (teilw.) 1809, 1810, 1811 und 1812 der Gemarkung Feuchtwangen.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Für den Geltungsbereich existiert gegenwärtig kein Bebauungsplan. Mit dem unmittelbar südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 24 „Industriegebiet West I“ bildet der aufzustellende Bebauungsplan eine Einheit.

Gleichzeit werden an anderer Stelle im Stadtgebiet ungenutzte gewerbliche Bauflächen zurückgenommen.

Von der Rücknahme der Bauflächen ist das Flurstück 421 der Gemarkung Dorfgütigen, sowie die Flurstücke 524 und 525 der Gemarkung Dorfgütigen betroffen.

Die Flächen haben eine Gesamtgröße von 10,6 ha.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Feuchtwangen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als mögliches Mittelzentrum im ländlichen Teilraum dargestellt und befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche das Oberzentrum Ansbach und das Mittelzentrum Dinkelsbühl verbindet.

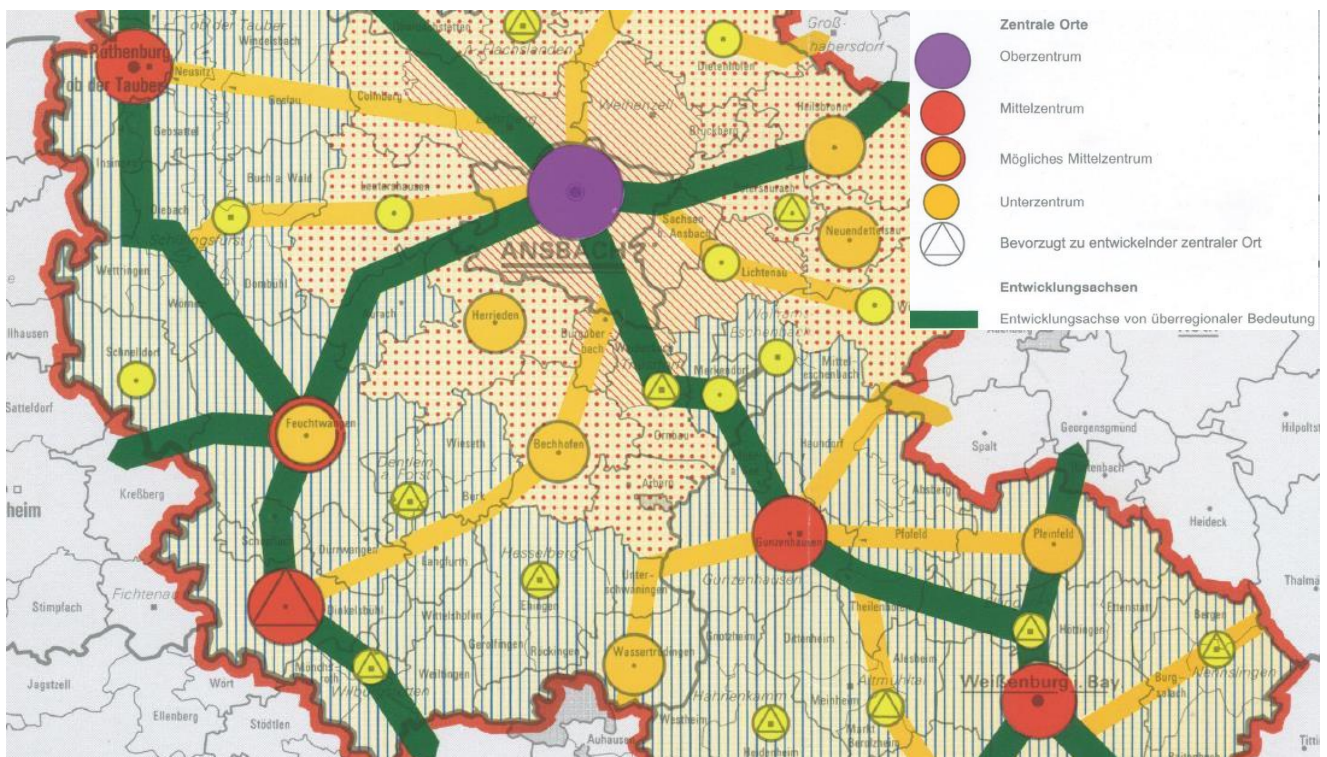


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

21. FNP-Änderung

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 51 „Industriegebiet West II“

Begründung, Stand 06.07.2022

LEP 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

LEP 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

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 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 5.3.2 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.

RP8 GRUNDLAGEN UND HERAUSFORDERUNGEN DER ENTWICKLUNG IN DER REGION WEST-MITTELFRANKEN (8)

1.2

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

RP8 2.1 Zentrale Orte

2.1.2 Abs. 4 (Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den zentralen Orten konzentrieren.

RP8 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

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.

RP8 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

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.

Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll ins-besondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden.

Für freiwerdende Arbeitskräfte aus der Landwirtschaft sowie zur Verbesserung der Einkommensstruktur von Zuerwerbs- und Nebenerwerbslandwirten soll die rechtzeitige Bereitstellung wohnortnaher gewerblicher Arbeitsplätze angestrebt werden.

Ein ausgewogenes Verhältnis von Beschäftigungsmöglichkeiten für Männer und Frauen soll entsprechend dem Bedarf und der Struktur der Erwerbsbevölkerung angestrebt werden. Auf die Bereitstellung von gewerblichen Arbeitsplätzen für Frauen soll dabei bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft hingewirkt werden.

RP8 5.1.1.3 Wirtschaftsnaher Infrastruktur

Die wirtschaftliche Entfaltung der Region Westmittelfranken soll durch den Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur unterstützt werden. Dabei sollen ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung und eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur sichergestellt werden.

21. FNP-Änderung

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 51 „Industriegebiet West II“

Begründung, Stand 06.07.2022

In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. Vor allem soll auf die Sicherung von GI-Gebieten in geeigneten Standorten hingewirkt werden.

In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung und eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur sichergestellt werden.

In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. Vor allem soll auf die Sicherung von GI-Gebieten in geeigneten Standorten hingewirkt werden.

In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und des Regionalplanes (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Feuchtwangen West I“. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist somit gegeben. Parallel zur Neuausweisung gewerblicher Bauflächen werden andere ungenutzte Flächen zurückgenommen und der aktuellen Nutzung entsprechend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

4. Bedarfsermittlung

Gewerbebedarf

Die Stadt Feuchtwangen befindet sich als mögliches Mittelzentrum raumordnerisch in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Gewerbestandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Mit der Lage an den Bundesautobahnen A 6 und A 7 sowie der Bundesstraße B 25 und der Staatsstraße 1066 liegt Feuchtwangen verkehrsgünstig zum einen in Richtung dem Regionalzentrum Würzburg, zum anderen zur Metropole Nürnberg.

In den letzten 15 Jahren wurden im Stadtgebiet insgesamt ca. 34 ha Gewerbeflächen verkauft, was einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 2,2 ha entspricht.

Das Erfordernis neuer Gewerbeflächen begründet sich sowohl durch Anfragen externer Unternehmer nach Gewerbegrundstücken als auch Erweiterungsabsichten örtlicher Unternehmer.

Für die geplante Erweiterung des Industriegebietes liegen bereits 2 konkrete Kaufanträge über ca. 7,4 ha vor.

Weiter liegen bei der Stadt Kaufanträge über insgesamt ca. 1,3 ha von 4 heimischen Betrieben vor, die Erweiterungsbedarf haben.

Neben den ortsansässigen Betrieben liegen der Stadt von vier auswärtigen Firmen, Flächenanfragen von ca. 4,3 ha vor.

Das bestehende Industriegebiet West ist zwischenzeitlich vollständig vermarktet bzw. für Erweiterungen der ansässigen Bestandsbetriebe reserviert. Die Kaufverträge für die übrigen ca. 6,4 ha sollen noch 2022 abgeschlossen werden.

Darüber hinaus stehen keine freien städtischen Gewerbegrundstücke zur Verfügung.

Mit der Erweiterung stehen abzüglich der erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen ca. 9,7 ha Gewerbeflächen zur Verfügung. Abzüglich der konkreten Absichten von 7,4 ha verbleiben ca. 2,3 ha. Dieser Fläche stehen ca. 5,6 ha Flächenbedarf durch die oben genannten Anfragen gegenüber.

Aufgrund der beschriebenen bestehenden Nachfrage und der Entwicklung der letzten Jahre ist der Bedarf sowohl für die verbleibenden Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs als auch für die Beteiligung Feuchtwangens bei dem geplanten interkommunalen Gewerbegebiet gegeben.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert die Stadt Feuchtwangen auf die aktuelle Nachfrage nach Gewerbebauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen.

Bevölkerungsentwicklung

Feuchtwangen hat sich in den letzten Jahren positiv mit stetig steigendem Bevölkerungswachstum entwickelt. Im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2021 ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 0,7 %.

Laut Bayerischen Landesamtes für Statistik wird bis 2039 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 3,5 % prognostiziert.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik Stadt:

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Feuchtwangen, als ein Faktor der wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik, hat seit dem Jahr 2010 eine positive Entwicklung erlebt. Die 5.699 Beschäftigten aus dem Jahr 2010 sind bis 2019 um ca. 19 % auf 6.801 Beschäftigte gestiegen. Die Anzahl der Arbeitslosen ist im gleichen Zeitraum von 260 auf 190 gesunken, was einem Rückgang von rund 37 % entspricht. Ebenfalls positiv hat sich die Anzahl der Gewerbeanzeigen entwickelt. In den vergangenen 10 Jahren überwogen meist die Gewerbeabmeldungen gegenüber den Anmeldungen. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 100 Gewerbe an- und 81 Gewerbe abgemeldet.

5. Alternativenprüfung

In der Vergangenheit hat sich der Stadtrat mit Entwicklungsalternativen und Ziele für die Gewerbeentwicklung befasst.

Die Stadt Feuchtwangen möchte bei der Ausweisung von Industriegebietsflächen zwei unterschiedliche Zielgruppen bedienen:

- Ansiedlung von Betrieben mit (inter)nationalem Geschäftsverkehr, die die Ausnahmekriterien zum Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramm (LEP 3.3) erfüllen.

Für dieses Ziel ist eine unmittelbare Autobahnanbindung zwingend erforderlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen an der Autobahnabfahrt Dorfgütingen werden daher zu diesem Zweck weiterverfolgt. Teilweise werden die Flächen zurückgenommen, da für Bereiche bestehender Wald gerodet werden müsste und dazu die topografischen Verhältnisse für Gewerbeansiedlungen ungeeignet sind.

- Neuansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben durch Ausnutzung von Synergieeffekten zu Bestandsbetrieben inkl. Unterstützung der Weiterentwicklung von Bestandsbetrieben

Der Stadt Feuchtwangen ist es ein Anliegen örtliche Bestandsbetriebe in ihrer Entwicklung zu unterstützen und den hierfür benötigten realistischen Flächenbedarf in enger Abstimmung den firmenspezifischen Entscheidungsträgern vorzuhalten. Hierbei sollen bestehende Synergieeffekte genutzt werden und diese auch im Falle von Neuansiedlungen ausgebaut werden. Existenzgründer orientieren sich hierbei erfahrungsgemäß eher an Standorten deren Vermarktungspotential bereits überörtlich bekannt ist. Insofern sind Flächen mit Bezug zum bestehenden Industriegebiet West sehr gefragt.

Um dieses Ziel zu erreichen, kommen nur Flächen im Anschluss an das Industriegebiet West in Frage.

Die Gewerbeflächen innerhalb des Bebauungsplanes sind bis auf ein paar wenige Flächen, die den ansässigen Betrieben als Erweiterungspotential dienen, bebaut. Im nordwestlichen Bereich stehen noch freie Flächen zur Verfügung. Ziel der Stadt Feuchtwangen ist, der Fa. Rehau an dieser Stelle, als einer der bedeuteten Arbeitgeber im Stadtgebiet, ausreichend Entwicklungspotential zu ermöglichen.

Die Entwicklung der Flächen, östlich der Bundesstraße, die bereits als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, können aktuell nicht entwickelt werden, da die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist. Diese sollen aber, dem städtebaulichen Ziel der Stadt Feuchtwangen entsprechend, als gewerbliche Bauflächen weiterhin erhalten bleiben.

Neben der Teilfläche an der Anschlussstelle in Dorfgütingen werden die Gewerbefläche westlich von Dorfgütingen zurückgenommen. Aufgrund der gewerblichen Entwicklung im Südwesten von Dorfgütingen, entspricht diese Darstellung nicht mehr den Zielen der Stadt Feuchtwangen. Weiterhin sind noch ungenutzte gewerblichen Bauflächen in den Außenorten vorhanden, die für das vorliegende Planungsziel keine Alternative darstellen.

Um das o.g. Planungsziel zu erreichen und den Anforderungen der angefragten Betriebe gerecht zu werden, sind aktuell keine Alternativen gegeben.

6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Industriegebiet West II“ ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO geplant.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden muss. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Die Änderung betrifft die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 der BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes, sowie die Rücknahme von gewerblichen Bauflächen nordwestlich von Dorfgütingen.

Die Änderung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Feuchtwangen, kernstadtnahe Gewerbeflächen mit optimaler verkehrlicher Anbindung bedarfsgerecht bereitzustellen, um die bestehenden Betriebe in deren Weiterentwicklung zu unterstützen und durch Ausnutzung von Synergieeffekten Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben voranzutreiben. Dieser Zielsetzung entsprechen die Flächen im Anschluss an des bestehende Industriegebiet West I.

7. Umweltbericht

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Industriegebiet West II“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt werden.

Für den aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung ist eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

21. FNP-Änderung
Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 51 „Industriegebiet West II“
Begründung, Stand 06.07.2022

Aufgestellt:

Herrieden, den 11.05.2011 / 06.07.2022

INGENIERBÜRO HELLER GMBH

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