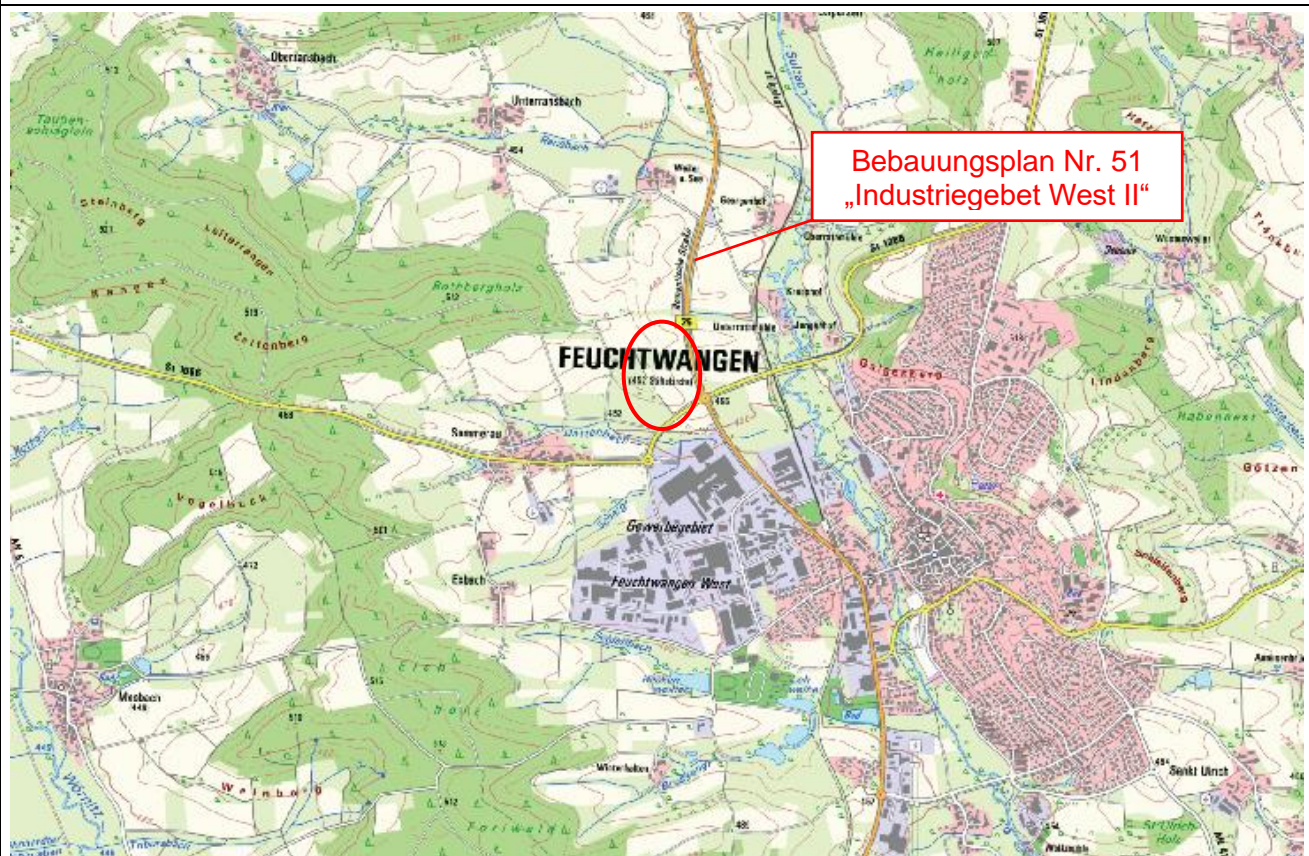




Stadt Feuchtwangen

Lkr. Ansbach

Bebauungsplan Nr. 51 für das Gewerbegebiet „Industriegebiet West II“ mit integriertem Grünordnungsplan



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	9
5. Alternativenprüfung.....	10
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
7. Erschließung.....	12
7.1. Verkehrliche Erschließung.....	12
7.2. Ver- und Entsorgung	13
8. Emissionen, Immissionen	14
9. Denkmalschutz.....	14
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	15
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern	15
12. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	15
13. Grünordnerische Maßnahmen	16
14. Umweltbericht.....	16
15. Anlagen.....	17

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Industriegebiet West II" beabsichtigt die Stadt Feuchtwangen aufgrund der positiven Gewerbeentwicklung der letzten Jahre und der aktuellen Nachfrage entsprechend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Feuchtwangen West zu schaffen.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB durch die der Stadt Feuchtwangen vorliegenden Anfragen von örtlichen Gewerbebetrieben, die sich im Bereich des Bebauungsplans ansiedeln möchten.

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.

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

Die Stadt Feuchtwangen hat daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 für das Gewerbegebiet "Industriegebiet West II" beschlossen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit soll über einen "qualifizierten Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 1 BauGB gesichert werden.

Der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 11,63 ha und umfasst die Flurstücke 1333, 1334, 422 (teilw.) und 479/1 (teilw.) der Gemarkung Banzenweiler sowie die Flurstücke 1807 (teilw.) 1809, 1810, 1811, 1812 und 1824/1 (teilw.) 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.

Bebauungsplan Nr. 51 „Industriegebiet West II“
Begründung zum Bebauungsplan, Stand 06.07.2022



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

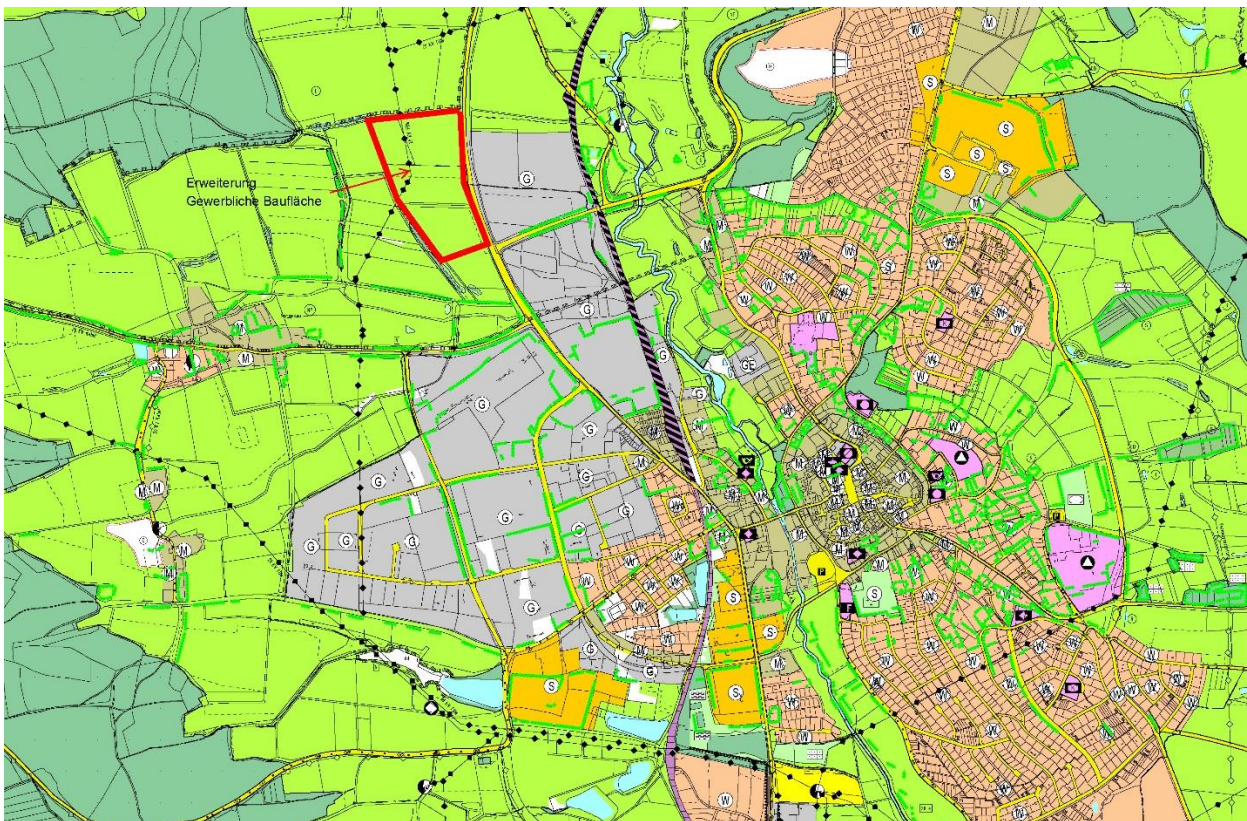


Abbildung 2: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen mit Umgriff des Bebauungsplanes

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

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

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit den Festsetzungen des Bauabw. Planes überein, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden muss. Parallel zur Aufstellung des Bauabw. Planes 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 Bauabw. Planes.

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.

3.2. 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.

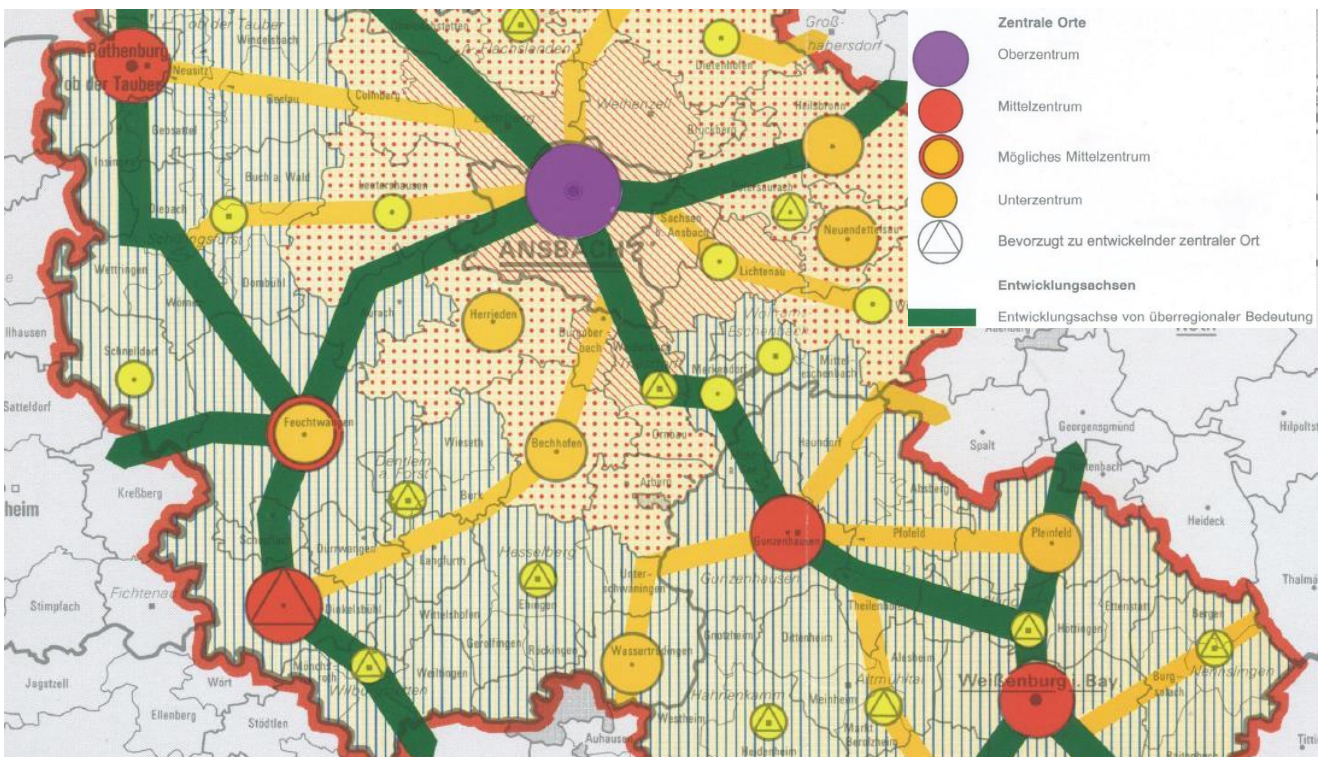


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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.

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-MITTELFRAKEN (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 Wirtschaftsnahe 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.

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.

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 Gewerbeanmeldungen gegenüber den Abmeldungen. 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 bedeutenden 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.

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. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Die Festsetzungen werden in Anlehnung an das südlich angrenzende Gewerbegebiet festgesetzt.

Entsprechend der angestrebten Nutzung ist für das geplante Baugebiet die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sowie eine verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereichs durch einen Anschluss an die Bundesstraße B 25 festgesetzt.

Die Lage des Gewerbegebietes lässt eine uneingeschränkte Nutzung zu. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzung gem. § 8 Abs. 3 BaunVO werden ausgeschlossen. Durch die Ausweisung von Wohnungen können die Gewerbebetriebe eingeschränkt werden, was an dieser Stelle von der Stadt Feuchtwangen nicht gewünscht ist. Weiterhin werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BaunVO aus städtebaulichen Gründen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die Einzelhandelsbetriebe sind in städtebaulich integrierter Lage anzusiedeln.

Trotz dem Ausschluss oben beschriebener Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets zur gewerblichen Nutzung gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, sowie die maximal zulässige Gesamt- bzw. Wandhöhe definiert.

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, das heißt 80 % der Grundfläche dürfen mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zudem darf die maximale Geschossfläche (GFZ) maximal 2,4 betragen.

Die Wandhöhe wird für bauliche Anlagen in Gewerbebauweise auf 13 m festgesetzt. Für Bürogebäude ist auch eine maximale Gesamthöhe von 21 m zulässig, für Türme oder turmartige bauliche Anlagen ist eine maximale Höhe von 30 m zulässig. Ziel ist, eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung mit einzelnen punktuell höheren baulichen Anlagen, um die Gewerbeflächen auch im Hinblick mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden optimal ausnutzen zu können.

Es soll eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden, um entgegen einer offenen Bauweise auch Gebäude mit Längen über 50 m errichten zu können.

Gemäß § 23 BauNVO wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze wird im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen großzügigen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulässt, um für die zukünftigen Betriebsansiedlungen den entsprechenden Rahmen zu schaffen. Zudem wird die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B25 von Bebauung freigehalten und Raum für die Randeingrünung des Gebietes geschaffen.

Durch die Lage am nordwestlichen Ortsrand von Feuchtwangen mit ausreichend Abstand zur Wohnbebauung sind gewerbliche und industrielle Nutzungen uneingeschränkt möglich.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nordwestlich von Feuchtwangen. Östlich des Planungsbereichs befindet sich die Bundesstraße 25, welche von der Anschlussstelle „Feuchtwangen-Nord“ der Bundesautobahn 6 nach Donauwörth (Lkr. Donau-Ries) verläuft und dort an der Bundesstraße 2 endet.

Südlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich die Staatsstraße 1066, welche in Baden-Württemberg (als L1066) bei Löwenstein an der Bundesstraße 39 beginnt und über die Landesgrenze hinaus in Bayern bis nach Ansbach zur Bundesstraße 13 verläuft.

Das künftige Gewerbegebiet ist über eine Anbindung an die Bundesstraße B25 erschlossen. Hierfür ist eine Fahrbahnverbreiterung der Bundesstraße 25 notwendig, um eine Linksabbiegespur errichten zu können.

Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Bundes- und Staatsstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. Mit der Bepflanzung (Bäume etc.) ist außerhalb der Sichtdreiecke ein Mindestabstand von 12 m zum Fahrbahnrand der Straßen einzuhalten.

Entlang der Bundes- und Staatsstraße ist durchgehend eine Einfriedung (z.B. Zaun) ohne Tür und Tor hinter den Grundstücksgrenzen, jedoch in mindestens 8m Abstand vom Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

Eine Stichstraße mit anschließendem Wendehammer ermöglicht die innere Erschließung der Flächen für die konkreten Interessenten. Die weitere Erschließung erfolgt je nach Nachfrage von Bauinteressenten.

Zur Bundes- und zur Staatsstraße dürfen neben der Erschließungsstraße keine weiteren Zufahrten oder Zugänge errichtet werden. Bestehende Zufahrten oder Zugänge müssen zurückgebaut werden.

Der bestehende Wirtschaftsweg steht auch weiterhin zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die nördliche Zufahrt bleibt unverändert bestehen. Die südliche Zufahrt wird rückgebaut.

Um eine durchgängige Radwegverbindung zum geplanten Gewerbegebiet schaffen zu können, wird der Geh- und Radweg am Ortseingang von Feuchtwangen, auf Höhe des Mitarbeiterparkplatzes der Fa. Rehau fortgeführt und verläuft über den bestehenden Kreisverkehrsplatz entlang der Bundesstraße bis zum Ende des Gewerbegebietes. Dort schließt er an einen vorhandenen Wirtschaftsweg an.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Schmutzwasserkanalisation wird entsprechend erweitert.

Die Niederschlagswässer müssen auf den Grundstücksflächen gesammelt, rückgehalten und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserableitung abgegeben werden. Bei Bedarf ist eine Regenwasserbehandlung (z.B. Sedimentationsanlage) erforderlich. Für die zukünftigen bebaubaren Flächen ist für jedes Bauvorhaben ein gesonderter Nachweis unter Beachtung der aktuell geltenden einschlägigen Regelwerke zu erbringen.

Für die Dimensionierung der Regenwasserrückhaltung aller befestigten Flächen ist das 5-minütige, 5-jährliche Regenereignis anzusetzen. Es sind mindestens 300m³ Rückhaltevolumen je ein ha befestigter Fläche nachzuweisen. Der max. mögliche Drosselabfluss beträgt 15 l / (s x ha befestigte Fläche).

Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Es ist, soweit möglich, für Dachflächen eine Versickerung und Regenwassernutzung auf den Grundstücken anzustreben. Das Dachflächen- Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in Form einer Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Betriebswasser, Gartenbewässerung etc.) zu nutzen. Bei Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser ist § 17 der TrinkVO einzuhalten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten, welche nicht ständig von Fahrzeugverkehr beansprucht werden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen. Die Möglichkeit des Zuflusses von Oberflächenwasser aus Lagerflächen und ständig beanspruchten Verkehrsflächen in diese Flächen ist baulich zu unterbinden (Nachweis im Bauantrag). Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend zu befestigen.

Bei Starkregenereignissen ist mit wildabfließendem Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet (geschätzt ca. 4 ha) zu rechnen. Um dieses zu fassen und schadlos rückzuhalten bzw. abzuleiten werden in dem nördlichen Grünstreifen Mulden angelegt.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets könnte mit hohen Grundwasserständen zu rechnen sein. Amtliche Messstellen liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplans.

Es liegen keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Wasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung (auch Löschwasser) zu achten.

8. Emissionen, Immissionen

Vom Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 25 und der St 1066 beeinträchtigen können.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, dass die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

11. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Die nordwestlich verlaufende 20 KV N-Ergie Leitung wird rückgebaut.

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

12. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Ökologie Fauna Artenschutz mit Stand vom 20.09.2021 erstellt.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt, wenn die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung vollumfänglich berücksichtigt werden.

Die folgenden Maßnahmen werden festgesetzt:

Maßnahme zur Vermeidung:

Die Räumung von Bauflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der jeweiligen Eingriffsfläche durch kreuzförmiges

Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten.

Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen.

CEF – Maßnahme:

Als Ersatz für den Lebensraumverlust bzw. die Beeinträchtigung von feldbrütenden Vogelarten (2021: 5 Brutreviere der Feldlerche, 2 Reviere der Schafstelze, Lebensraumverlust für Rebhuhn in der Umgebung; Abb. 11) müssen auf Acker- oder Wiesenflächen im Bereich der lokalen Population mit einem Gesamtflächenumfang von mindestens 5 ha fünf Blühstreifen mit insgesamt 2,5 ha Fläche angelegt werden (5 Blühstreifen á 5 000 m²; die Blühflächen können jeweils ggf. auch in zwei Teile gestückelt werden). Die Breite der Blühstreifen muss mindestens 10 m betragen. Die Abstände \pm parallel verlaufender Streifen sollten zueinander möglichst ≥ 40 m betragen. Die Abstände der hauptsächlichlichen Flächenanteile ($> 80\%$) der Blühstreifen müssen zu bereits bestehenden Randstrukturen (Straßen, frequentierte Wege, Einzelgehölze, Bebauung) ≥ 40 m und zu Waldrändern mindestens 80 m betragen. Eine partielle Unterschreitung ist in fachlich geprüften Ausnahmefällen zulässig.

Die Blühstreifen werden ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Wildkrautflora angelegt (alternativ ist auch Einsaat von Wildkrautmischungen möglich). Der Aufwuchs wird jährlich im Herbst gemäht und im Bedarfsfall bei hoher Bewuchsdichte (geschlossene Vegetationsdeckung) gegrubbert. Eine Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden darf nicht erfolgen. Dies gilt auch für eine Kontamination aus benachbarten Flächen. Die Restflächen der Acker- oder Grünlandparzellen dürfen konventionell bewirtschaftet werden, jedoch ist der Anbau von Mais und anderen

hochwüchsigen Pflanzen (Elefantengras) auszuschließen.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter den o.g. Voraussetzungen nicht erforderlich.

13. Grünordnerische Maßnahmen

Die Anforderungen an den Umfang und die Art der Bepflanzung sind durch Festsetzungen und Hinweise geregelt. Für die Bepflanzung sind möglichst heimische Gehölze zu verwenden, geeignete Arten sind in der Artenliste aufgeführt.

Die Angaben zur Grünordnung und zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden im Grünordnungsplan, ausgearbeitet von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt, beschrieben, dieser ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

14. Umweltbericht

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.

Aufgestellt:

Herrieden, den 11.05.2022 / 06.07.2022

INGENIEURBÜRO HELLER GMBH

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

15. Anlagen

- Anlage 1: Grünordnungsplan
- Anlage 2: Umweltbericht
- Anlage 3: artenschutzrechtliche Prüfung