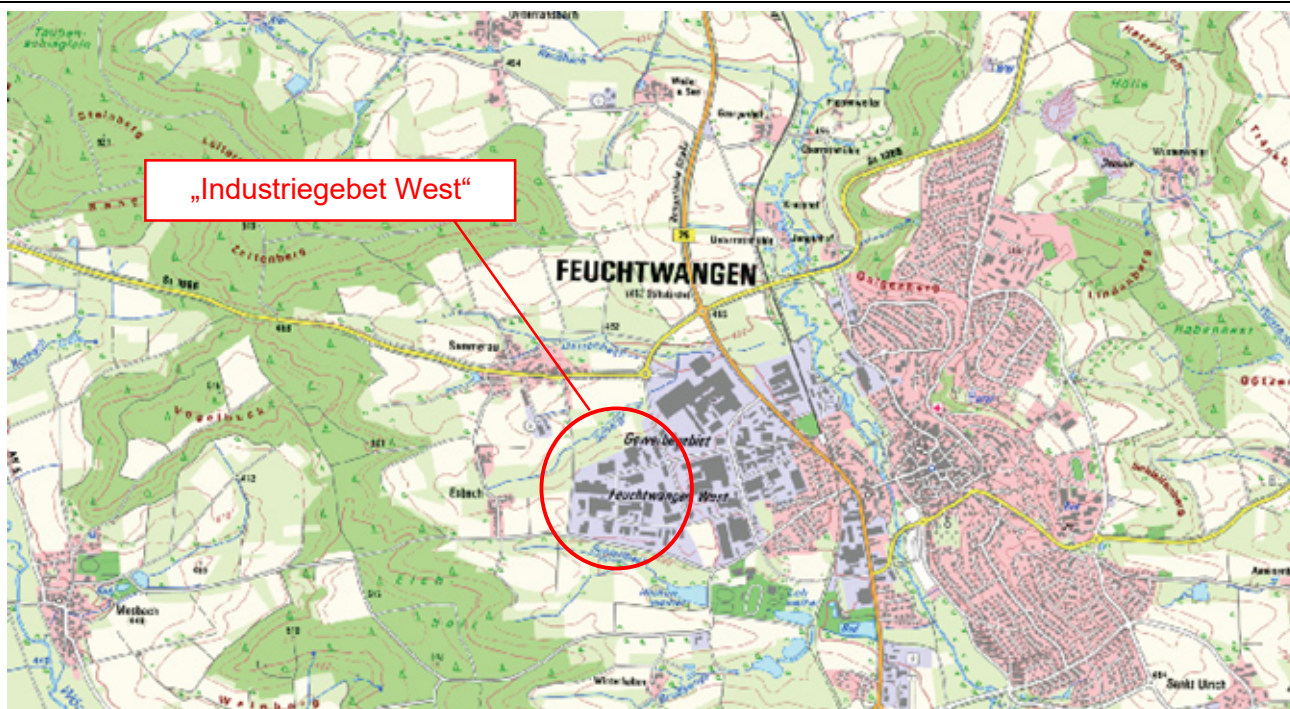




Stadt Feuchtwangen

Landkreis Ansbach

27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West“



Begründung

Vorentwurf/ Stand: 11.12.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN
TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in Teilbereichen geändert.

Anlass der Planung sind die konkreten Erweiterungsabsichten des Vorhabenträgers in direktem Anschluss an das bestehende Firmengelände.

Geplant sind Lagerflächen mit Lagerboxen, sowie ein Bürogebäude und eine Halle. Es handelt sich um eine verkehrlich erschlossene Fläche in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsgelände. Dadurch können logistische Synergieeffekte genutzt werden.

Da die ergänzend überplanten Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung, die 5. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West“ erforderlich.

Da Bebauungspläne gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die notwendige Rechtsgrundlage für die geplante Betriebserweiterung schaffen.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das „Industriegebiet West“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Feuchtwangen, westlich der Bundesstraße B25 und nördlich der Staatstraße St 1066. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 80 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung liegt am nördlichen Rand des Gebietes, hat eine Größe von ca. 1,3 ha und umfasst die Flurstücke 2011 und 2012 der Gemarkung Aichenzell und das Flurstück 1493/5 der Gemarkung Feuchtwangen.

Der Erweiterungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und dient teilweise bereits als Lagerfläche.

Nördlich grenzt der Schergraben, Gewässer III. Ordnung.

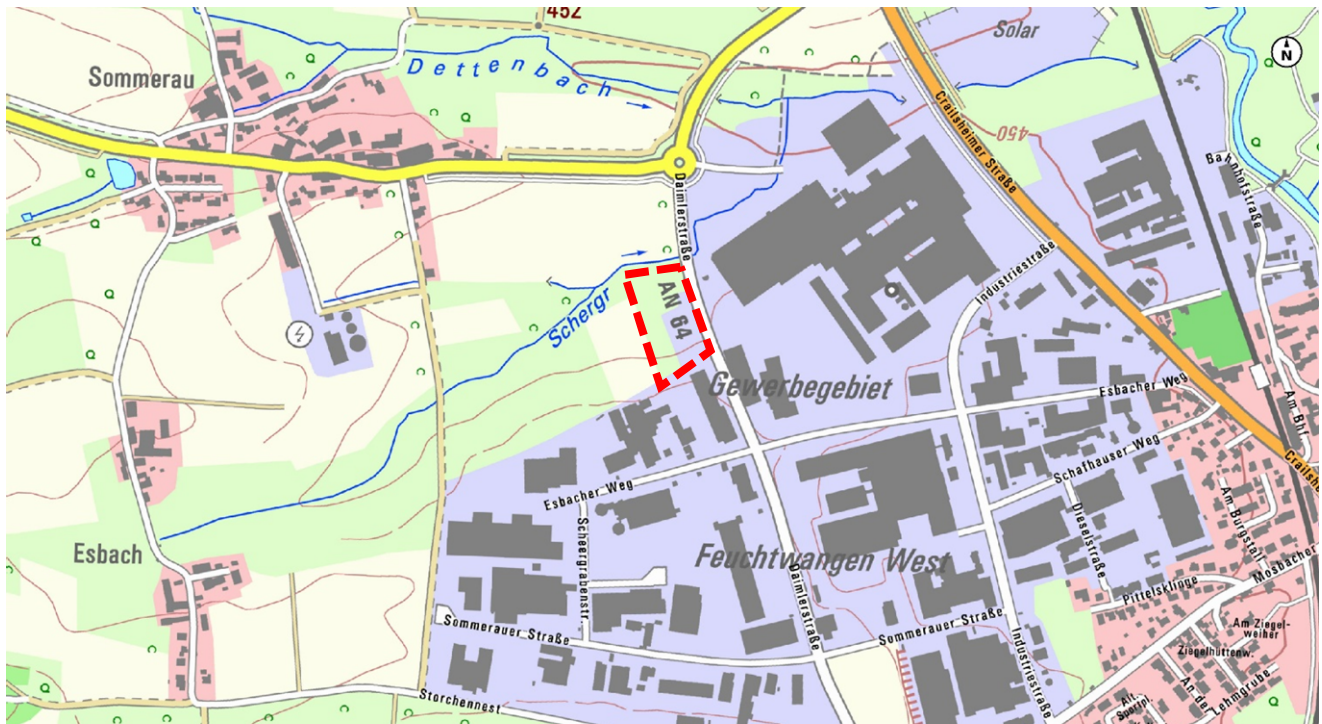


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

3. Übergeordnete Planungen

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.

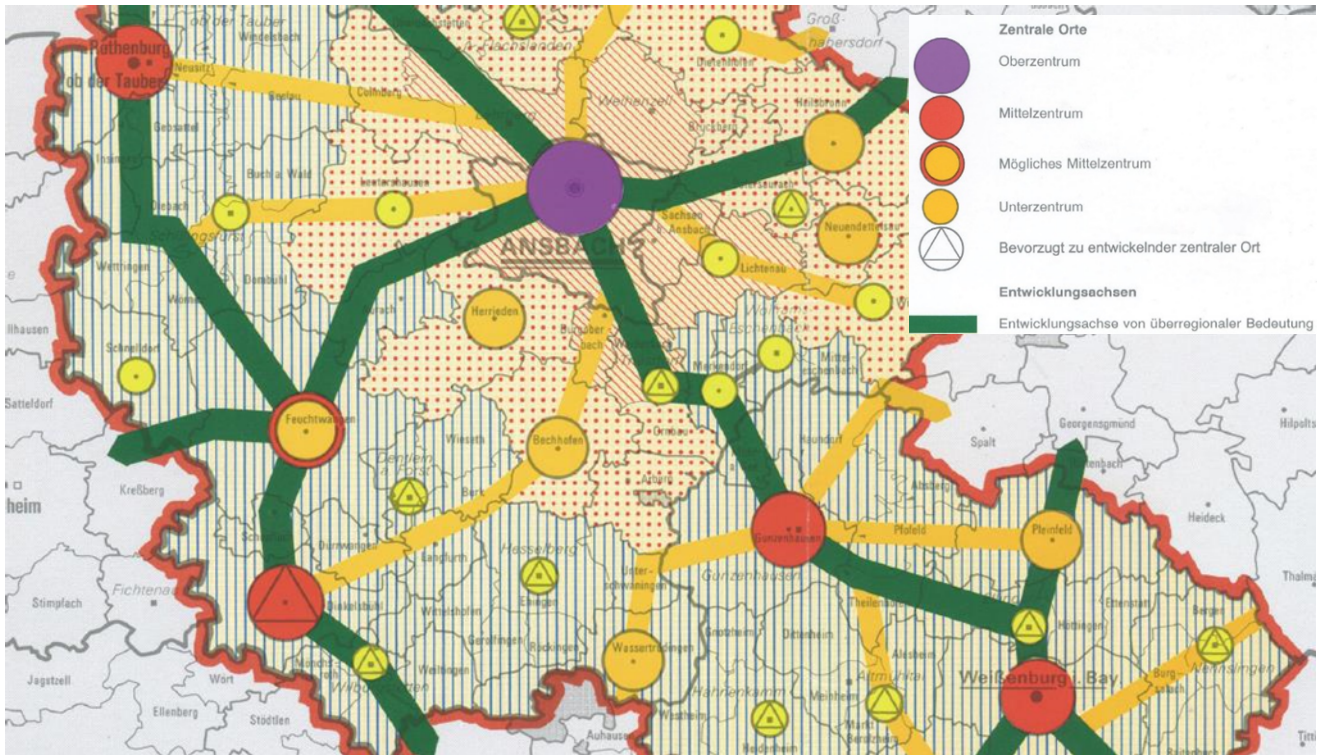


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3: 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 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

LEP 7.2.1: Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

118

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – 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 3.3 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 5.1 Wirtschaftsstruktur

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

LEP 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.

RP 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8) - Begründung

(Z) Entwicklungsziel: Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen liegen die Schwerpunkte in der Schaffung möglichst wohnortnaher, insbesondere qualifizierter Arbeitsplätze.... (Begründung)

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.

RP 3.1.1 Siedlungswesen

(Z) In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (Begründung).

RP 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

(Z) 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.

Neben der quantitativen Ausweitung des gewerblichen Arbeitsplatzangebotes soll insbesondere auch eine qualitative Verbesserung der bisher unbefriedigenden regionalen Arbeitsplatzstruktur herbeigeführt werden.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedlung mittelständischer Betriebe für die strukturschwache Region erscheint aus regionaler Sicht gegenüber Neuansiedlungen größeren Ausmaßes mindestens ebenso effektiv, wenn nicht auf Dauer sogar effektiver (Begründung).

RP 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.

RP 5.1 Wirtschaftsstruktur

5.1.1.1 Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.

5.1.1.2 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.

5.1.1.3 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.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung von Gewerbeflächen in einem erschlossenen Gewerbegebiet. Es können Synergien durch die bestehende Erschließung genutzt werden.

4. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Änderung bzw. Erweiterung von gewerblichen Bauflächen des bestehenden Gewerbegebietes Feuchtwangen West, welches vollständig erschlossen ist.

Es ist eine Erweiterung in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände geplant. Für diese Flächen soll nun mit vorliegender Planung bedarfsgerecht Baurecht geschaffen werden.

Aufgrund der günstigen Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebietes mit guter verkehrlicher Anbindung und der Nutzung von Synergieeffekten durch den bestehenden Betrieb, ist eine Alternative im nördlich gelegenen „Industriegebiet West II“ aus betriebswirtschaftlichen Gründen keine Alternative. Unter anderem kann zusätzlicher Verkehr zwischen den verschiedenen Betriebsgrundstücken vermieden werden sowie logistische Synergieeffekte genutzt werden.

5. Inhalt der Änderung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird durch die 27. Flächennutzungsplanänderung dem Vorhaben angepasst.

Für den Bereich der Erweiterung wird bedarfsgerecht eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Darstellungen der Teilflächennutzungsplanänderung entsprechen der Darstellung der Bebauungsplanerweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

Die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nicht beeinträchtigt.

6. Umweltbericht

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West“. 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 der Bebauungsplanänderung und Erweiterung Nr. 24 „Industriegebiet West“ verwiesen.

Dieser wird aktuell noch erstellt und liegt bis zur öffentlichen Auslegung vor.

Aufgestellt:

Herrieden, den 11.12.2024

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)