



Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47
„Einkaufszentrum an der
Rothenburger Straße“
mit integriertem Grünordnungsplan und
Vorhaben- und Erschließungsplan



Fassung vom 15.11.2017 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) mit Ergänzung

Stadt Feuchtwangen
Kirchplatz 2
91555 Feuchtwangen

Feuchtwangen, den

.....
Patrick Ruh
1. Bürgermeister



Gliederung

1. AUSGANGSLAGE	4
2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES	6
4. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4.1 BUNDES-, LANDES - UND REGIONALPLANUNG	6
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, LANDSCHAFTSPPLAN	8
5. PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, RECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
5.1 PLANUNGSANLASS	8
5.2 PLANUNGSZIELE	10
5.3 VORRANG VON MAßNAHMEN DER INNENENTWICKLUNG	10
5.4 AUSWIRKUNGSANALYSE DES EINZELHANDELSVORHABENS	10
6. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN - PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
6.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	11
6.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
6.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
6.4 BEBAUBARE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	12
6.5 BAUWEISE UND ABSTANDSFLÄCHEN	12
6.6 STELLPLÄTZE	12
6.7 GESTALTUNG DER GEBÄUDE, WERBEANLAGEN	12
7. IMMISSIONSSCHUTZ	13
7.1 VERKEHR	13
7.2 IMMISSIONEN	13
8. ERSCHLIEßUNG, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
8.1 VERKEHR:	13
8.2 FERNMELDEANLAGEN:	14
8.3 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG:	14
8.4 ABWASSER:	14
8.5 STROMVERSORGUNG:	14
8.6 ABFALLBESEITIGUNG	15
9. DENKMALPFLEGE	15

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 für das
„Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“, Stadt Feuchtwangen**



10. <u>ALTLASTEN</u>	16
11. <u>UMWELTPRÜFUNG, EINGRIFFSREGELUNG NACH DEN BNATSCHG</u>	16
12. <u>REALISIERUNG DER PLANUNG</u>	17

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage im Raum.....	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan 8 „Zentrale Orte“	7
Abbildung 3: Ansichten auf das bestehende Areal	9
Abbildung 4: Bestand befestigte Fläche	14
Abbildung 5: Auszug aus dem bayern viewer denkmal	15
Abbildung 6: Auszug aus der Biotopkartierung	17

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 für das „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“, Stadt Feuchtwangen



Ausgangslage

Die Stadt Feuchtwangen liegt im westlichen Bereich des Landkreises Ansbach und verfügt über ca. 12.200 Einwohner, wovon ca. 7.200 in der Kernstadt wohnen und 5.000 in den Ortsteilen. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 88 Einwohnern je km². Dies entspricht einer sehr dünnen Besiedlung, der bayerische Durchschnitt liegt bei 171 Einwohnern je km². Das Stadtgebiet umfasst 137,4 km² mit 87 Ortsteilen.

Feuchtwangen ist flächenmäßig die größte Gemeinde des Regierungsbezirks Mittelfranken und flächenmäßig zehntgrößte Stadt Bayerns.

Die früheren Gemeinden Aichenzell, Banzenweiler, Breitenau, Dorfgütingen, Heilsbronn, Krapfenau, Larrieden, Mosbach, Vorderbreithenthann sowie Teile der Gemeinden Aichau und Thürnhofen wurden bei der Gebietsreform 1972 eingemeindet.



Abbildung 1: Lage im Raum

Durch das Straßennetz ist Feuchtwangen verkehrsmäßig optimal erschlossen. Im Stadtgebiet Feuchtwangen kreuzen sich die Bundesautobahnen A 6 und A 7. Hierdurch ist eine direkte Verbindung mit Ulm und Würzburg einerseits und den Ballungsräumen Nürnberg und Stuttgart andererseits hergestellt. Die Romantische Straße (B 25/St 2419) führt von Würzburg kommend über Rothenburg o.d.T. nach Feuchtwangen und weiter bis Augsburg und Füssen. Die Staatsstraße 1066 bzw. die B 14 ist eine weitere überregionale Verbindung für Feuchtwangen mit den Ballungsräumen Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie Heilbronn und Stuttgart.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist Feuchtwangen als Mittelzentrum im System der Zentralen Orte bestimmt. Zentrale Orte sollen demnach überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen und die überörtlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden.

2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO der geänderten Grundstücke beträgt weniger als 20.000m².

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 für das „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“, Stadt Feuchtwangen



Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert, sind Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird (Nr. 18.6), dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Für die vorliegende Planung ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG ist diese Vorprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in eigener Verantwortung der Gemeinde durchzuführen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nur dann durchzuführen, wenn das Vorhaben aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 für die beabsichtigte Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes möglich.

Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 "Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan weicht von den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderung nicht beeinträchtigt wird, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren trotzdem aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen wird im Wege der Berichtigung angepasst (s.u.).

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Potentialabschätzung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt.



3. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes

Beschreibung des Gebietes

An der Rothenburger Straße in Feuchtwangen soll auf dem so genannten ehemaligen "Hornberger-Areal" ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zur Realisierung eines Einkaufszentrums zum Ziel hat.

Das überplante Gebiet liegt an der Rothenburger Straße, ca. 300m nördlich der Innenstadt von Feuchtwangen. Es handelt sich derzeit um eine Brachfläche. Mehrere Gebäude eines ehemaligen Holzfachhandels befinden sich noch auf dem Gelände.

Im Westen befindet sich die Sulzach mit dem Sulzackpark, im Osten und Süden findet Wohnnutzung statt, im Norden schließt gewerbliche Nutzung (Autohaus) an.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch den öffentlichen Weg mit der Fl.Nr. 1866/1, Gemarkung Feuchtwangen
- im Westen durch die Teilfläche der Fl.Nr. 395 und die Teilfläche der Fl.Nr. 1870/1, Gemarkung Feuchtwangen
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 326/10, 394 und 395/3, Gemarkung Feuchtwangen
- im Osten durch die Rothenburger Straße mit der Fl.Nr. 1952 und die Teilfläche der Fl.Nr. 1871, Gemarkung Feuchtwangen.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke: Teilfläche der Fl.Nr. 395, Fl.Nr. 1869/2, 1869/3, Teilfläche der Fl.Nr. 1870/1, Teilfläche der Fl.Nr. 1871, Fl.Nr. 1871/1, 1871/3 und 1872, alle Gemarkung Feuchtwangen.

4. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

4.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht und dazu die räumlichen und sachlich erforderlichen Ziele vorgegeben.

In Bayern gilt hier das Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 22. August 2013. Die räumlich und sachlich begrenzten Teilprogramme und Teilpläne für einzelne Regionen werden in Bayern in Form von Regionalplänen erstellt. Die Regionalplanung dient als Leitlinie für die 1. Stufe der örtlichen Bauleitplanung der Gemeinden, nämlich dem Flächennutzungsplan.

Die Stadt Feuchtwangen befindet sich nach dem Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Feuchtwangen ist dem Oberzentrum Ansbach zugeordnet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 für das „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“, Stadt Feuchtwangen

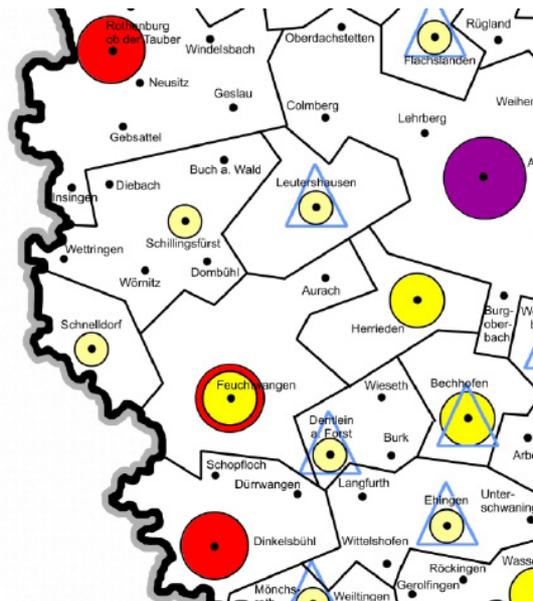


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan 8 „Zentrale Orte“

Im Landesentwicklungsprogramm ist Feuchtwangen im System der Zentralen Orte neben Dinkelsbühl und Rothenburg o.d.T. als Mittelzentrum benannt.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, das er seine Funktionen 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 (2.2.5 (G)). Hierzu ist es notwendig, den ländlichen Raum mit eigenständiger Wirtschaftsstruktur und einem entsprechenden qualitativen und quantitativen Arbeitsplatzangebot zu stärken. Damit kann die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden. Leitbild des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 ist die Doppelstrategie "Arbeit zu den Menschen bringen" sowie "Zukunftsfeste Rahmenbedingungen für kleiner werdende Kommunen bzw. Teilräume schaffen".

"Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden" (LEP, 3.1 (G)). Die nachhaltige Siedlungsentwicklung ist dann gewährleistet, wenn sich der "Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend auf die Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert". "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden" (LEP 3.3 (G)).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nach dem LEP (5.3.1 (Z)) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Weiterhin hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (5.3.2 (Z)). Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 für das „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“, Stadt Feuchtwangen



- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LEP 5.3.3 (Z)). Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
- der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken stellt unter 5.3 fest, dass zur Verbesserung der Versorgungsfunktion des Handels, insbesondere in den zentralen Orten, die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für den Erhalt, Aufbau und Ausbau von Handelseinrichtungen, vor allem in Sanierungs- und Neubaugebieten, geschaffen werden sollen.

Auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft soll in der Region Westmittelfranken hingewirkt werden (RP 5.3.1.1).

Besonders in den Mittelzentren Dinkelsbühl, Gunzenhausen, Neustadt a.d.Aisch, Rothenburg o.d.Tauber und Weißenburg i.Bay. sowie den möglichen Mittelzentren Bad Windsheim und Feuchtwangen soll auf die weitere Entwicklung des Handels hingewirkt werden (RP 5.3.1.3).

In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können (RP 5.3.2).

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Stadt Feuchtwangen verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Oktober 2002. Hierzu wurden bereits siebzehn Änderungen durchgeführt bzw. begonnen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche im östlichen Bereich als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, im westlichen Bereich als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs.2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Somit ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vollständig aus dem FNP entwickelt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung, rechtliche Grundlagen

5.1 Planungsanlass

Im nördlichen Bereich der Stadt Feuchtwangen soll eine Möglichkeit zur örtlichen Nahversorgung geschaffen werden. Bisher sind die Einkaufsmöglichkeiten überwiegend im

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 für das „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“, Stadt Feuchtwangen



Bereich der Dinkelsbühler Straße im Süden der Stadt konzentriert. Die Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere sind somit gezwungen, ihre Einkäufe überwiegend mit dem PKW oder dem Stadtbus zu erledigen. Fußläufige Entfernungen sind nicht vorhanden. Aus diesem Grund hat die Stadt Feuchtwangen auf Antrag eines Investors ein Bauleitplanverfahren eingeleitet zur Ausweisung einer Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum". Mit diesem Vorhaben wird ein neuer, attraktiver und zeitgemäßer Anziehungspunkt für Einkäufe in Feuchtwangen geschaffen. Da gerade im nördlichen Teil des Stadtgebietes die Bevölkerung das Angebot zum Einkaufen in angrenzende Gemeinden wahrnimmt, zeigt den Bedarf in diesem Bereich von Feuchtwangen, Einkaufsmöglichkeiten zu schaffen.

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für die festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn dieser eine größere Verkaufsfläche als 800m² aufweist. Auswirkungen, die sich nicht unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, sind nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200m² überschreitet, die so genannte Regelvermutungsgrenze.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2013 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche „Lage im Raum“ (Lenkung in Zentrale Orte), „Lage in der Gemeinde“ (städtebaulich integrierte Lage) und „Zulässige Verkaufsflächen“. Dabei wird auf Grund der unterschiedlichen räumlichen Auswirkungen nach Bedarfsgruppen differenziert in Sortimente des Nahversorgungsbedarfs, Sortimente des Innenstadtbedarfs und Sortimente des sonstigen Bedarfs.



Abbildung 3: Ansichten auf das bestehende Areal



5.2 Planungsziele

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes ist für die städtebauliche Zulässigkeit des Einkaufszentrums notwendig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan werden verbindliche Festsetzungen z.B. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan beschreibt das Vorhaben und die vorgesehene Erschließung des Gebietes. In einem Durchführungsvertrag werden die Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers und der Stadt Feuchtwangen vertraglich gesichert.

5.3 Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung

In § 1 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Diese Umnutzung ist unter Beachtung der Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungen zählen können, entsprechend zu begründen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt. "Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann z.B. durch dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Das vorliegende Vorhaben weist keine neuen Bauflächen aus, sondern ändert lediglich die Inhalte der baulichen Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Da es sich um eine langjährige früher gewerblich genutzte Brache in unmittelbarer Lage zur Innenstadt von Feuchtwangen handelt, erfolgt durch die Wiedernutzbarmachung eine erhebliche Aufwertung des gesamten nördlichen Stadtbereiches.

5.4 Auswirkungsanalyse des Einzelhandelsvorhabens

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben ausgeführt, die den Verfahrensunterlagen beiliegt. In dieser wurde geprüft, ob und inwieweit die Planung mit dem im Entwurf vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Feuchtwangen verträglich ist.

Die Auswirkungsanalyse ergibt, dass durch die geplante Ansiedlung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen ausgelöst werden. Sowohl mit Blick auf die Innenstadt als auch auf wohnortnahe Standorte ist nicht mit bestandsgefährdenden Umsatzlenkungen zu rechnen. Im fußläufigen Einzugsbereich dient das geplante Vorhaben der wohnortnahen Versorgung.



6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für den vorhabenbezogenen **Bebauungsplan** bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 133, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); Änderung durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet
- Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

6.2 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als:

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum"

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Art der Nutzung festgesetzt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO. Es werden zwei Baufenster mit folgenden Inhalten ausgebildet:

1. Im Baufeld "Einkaufszentrum" ist ein Einkaufszentrum mit folgenden Nutzungen vorgesehen:

- Ein Lebensmittelanbieter mit Vollsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m²
- Ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 550m²
zulässige Sortimentsliste:
 - Bekleidung
 - Glas-, Porzellan- und Keramik / Geschenkartikel / Haushaltswaren / Dekoartikeloder ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700m²
zulässige Sortimentsliste:
 - Drogeriefachmarkt
- Eine oder mehrere Dienstleistungseinrichtungen mit einer maximalen Nutzfläche von insgesamt 100m²
- zulässige Sortimentsliste / Nutzungen:
 - alle Arten von Dienstleistungen und Verwaltung
 - Bankfiliale
- ein Backshop mit Cafeausschank mit einer maximalen Nutzfläche von 200m²

2. Im Baufeld "Imbiss" ist ein Imbiss mit einer maximalen Nutzfläche von 40m² zulässig.



6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 16 BauNVO ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan differenziert festgesetzt. Dieses wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8
- die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2
- die maximale Wandhöhe max.WH beträgt für das Einkaufszentrum (westliches Baufenster 10 m und für das östliches Baufenster (Imbiss) 6 m)

6.4 Bebaubare und überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

6.5 Bauweise und Abstandsflächen

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es wird eine Bebauung mit Abstand zu den Grundstücksgrenzen vorgegeben. Allerdings ist können bei Ausnutzung der Baufenster und Wandhöhen die Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken nicht eingehalten werden. Das Gebiet wird ausschließlich gewerblich genutzt. Dies legt es nahe die in Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete geltenden Tiefen von Abstandsflächen festzusetzen, auch wenn die Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich wie beschrieben nur im MK oder entsprechenden SO zulässig sind. Mit Blick auf die durch die Abstandsflächenregelungen verfolgten Ziele sind die hier geplanten Nutzungen aber einem GE vergleichbar. Nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt, da zu den angrenzenden vorhandenen Bebauungen ausreichende Abstände eingehalten werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

6.6 Stellplätze

Stellplätze für PKW und LKW sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes in ausreichender Anzahl zu erstellen und im Bauantrag nachzuweisen.

6.7 Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Planteil getroffen um eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes zu verhindern.

Werbeanlagen sind so zu errichten, aufzustellen, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie insbesondere nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild des Grundstücks, auf dem sie errichtet werden und der sie umgebenen baulichen Anlagen sowie das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigen. Werbeanlagen dürfen keine grellen und stechenden Farben aufweisen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Deren Farbe und Gestaltung darf zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. -einrichtungen führen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen sowie Lichtprojektionen auf Außenwände und auf öffentliche Straßen und Gehwege sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Als max. Höhe alleinstehender Werbeanlagen werden 6m ab fertigem Gelände festgesetzt. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes sind max. 2 Werbeanlagen zulässig.



7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden ein Verkehrs- und ein Immissionsschutzgutachten für das Fachmarktzentrum an der Rothenburger Straße erstellt, die beide den Verfahrensunterlagen beiliegen.

7.1 Verkehr

Im Einzelhandelsgutachten wurde anhand der Umsatzerwartung die zu erwartenden Kunden abgeschätzt. Auf dieser Grundlage wurden die zu erwartenden Neuverkehre, unterteilt in Kunden-, Beschäftigten- und Andienungsverkehr, ermittelt. Insgesamt kann von einem Neuverkehrsaufkommen von 1.300 Kfz/24 h ausgegangen werden. Dieser Verkehr wird sich zu etwa zwei Dritteln in Richtung Norden und zu einem Drittel nach Süden in Richtung Innenstadt verteilen. Der vom Vorhaben generierte Schwerverkehr findet ausschließlich von und in Richtung Norden statt. Der Bestandsverkehr in der Rothenburger Straße beläuft sich derzeit auf 4.200 Kfz/24h (davon 50 SV/24h). Die Abwicklung der Verkehre ist aus Sicht des Gutachtens problemlos möglich.

Empfohlen wird im Gutachten eine gute Erreichbarkeit für den Radverkehr sowie den fußläufigen Verkehr sicherzustellen. Hier sollten eine verkehrssichere und attraktive Zuwegung von der Rothenburger Straße und aus Richtung Sulzach sowie ausreichend und attraktive Radabstellmöglichkeiten vorgesehen werden.

7.2 Immissionen

Auf Basis des zu erwartenden Neuverkehrs wurden die Lärmauswirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt. Hierbei wurden sowohl die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen, die Fahrgeräusche und Türschlaggeräusche auf den Parkplatzflächen, der Anlieferverkehr sowie das Be- und Entladen von Fahrzeugen betrachtet. Darüber hinaus wurden die Lüftungsanlagen sowie weitere Lärmquellen wie Müllpresse, Papierpresse und die Containerabholung in die Lärmberechnung einbezogen. Insgesamt wurden 21 Immissionsorte im Umfeld des Bauvorhabens ausgewählt, für die Einzelpunktberechnungen zur Bestimmung der Lärmimmissionen durchgeführt wurden.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass der Betrieb des Fachmarktzentrums von Montag bis Samstag keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen 21 betrachteten Immissionsorten bewirkt. Für die Öffnung einer Bäckerei am Sonntag werden ebenfalls keine unzulässigen Lärmpegel ermittelt.

Der Vorhabensträger hat sich im Durchführungsvertrag zu nachfolgenden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes verpflichtet:

- Die Betriebszeiten des großflächigen Einzelhandels sind ausschließlich Montag bis Samstag tagsüber (Öffnungszeiten: 07.00 bis 20.00 Uhr, Anlieferungszeiten: Nord: 07.00 bis 20.00 Uhr, Süd: 06.00 bis 20.00 Uhr) zulässig.
- Die Betriebszeiten des Backshops sind zusätzlich am Sonntag tagsüber (Öffnungszeiten: 07.00 bis 16.00 Uhr, Anlieferungszeiten: 06.00 bis 16.00 Uhr) zulässig,
- Die Vorgaben der TA Lärm sind einzuhalten.
- Bei wesentlichen Änderungen bei den Dachaggregaten (Anzahl, Lage, Schalleistungspegel) sind die Schallimmissionen nachts auf Zulässigkeit zu prüfen.

8. Erschließung, Technische Infrastruktur

8.1 Verkehr:

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über zwei Zufahrten zur Rothenburger Straße.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 für das „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“, Stadt Feuchtwangen



Die Stellplätze mit ihren Einfahrten sind in ausreichender Anzahl und Qualität herzustellen. Vorgesehen sind 170 Pkw- Stellplätze.

8.2 Fernmeldeanlagen:

Im Planbereich sind Fernmeldeeinrichtungen nicht vorhanden. Der Vorhabenträger plant diese auf seine Kosten neu zu erstellen.

8.3 Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das örtliche Netz der Stadtwerke Feuchtwangen. Bei der Erschließung des Gebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

Das vorhandene Wasserdargebot ist zur Aufrechterhaltung einer öffentlichen Löschwasserversorgung ist vom Vorhabenträger sicherzustellen.

8.4 Abwasser:

Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Die Flächen des Sondergebietes werden im Mischsystem entwässert und das bereits bestehende Entwässerungssystem wird somit beibehalten. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist derzeit schon bebaut und weitgehend versiegelt. Ausweislich des nachfolgenden Lageplans sind rund 1,10 ha der vorhandenen Fläche versiegelt. Die neue Bebauung weist einen maximalen Versiegelungsgrad von 80% auf und damit eine versiegelte Fläche von rund 1,04 ha. Insofern verringert sich die versiegelte Fläche und es ist keine höhere Belastung der Mischwasserkanalisation zu erwarten.



Abbildung 4: Bestand befestigte Fläche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 für das „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“, Stadt Feuchtwangen



Darüber hinaus ist auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoff anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

8.5 Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Energienetz der Stadtwerke Feuchtwangen. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom ist, nach entsprechender Netzerweiterung auf Kosten des Vorhabenträgers, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz, sichergestellt.

8.6 Abfallbeseitigung

Abfälle werden von der Müllabfuhr des Landkreises Ansbach entsorgt.

9. Denkmalpflege

Archäologische Denkmäler sind im Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht bekannt.



Abbildung 5: Auszug aus dem bayern viewer denkmal

Archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeigen eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem



Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich aufgrund der Vornutzung altlastverdächtige Flächen nach § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Stadt Feuchtwangen von allen Ansprüchen und jeglicher Haftung diesbezüglich freizustellen. Das mögliche Vorhandensein von Altlasten und ggf. Kampfmitteln ist vom Vorhabenträger zu beachten und insbesondere im Rahmen des Abbruches, des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich diesbezüglich im Durchführungsvertrag, alle für die Bebauung des Plangebiets erforderlichen Untersuchungen, Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie eventuelle Gefahrenabwehrmaßnahmen unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen auf eigene Kosten durchzuführen. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger, für die entsprechenden Untersuchungen und Maßnahmen einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Bei der Erstuntersuchung sind durch diesen die Wirkungspfade Boden- Grundwasser, Boden- Mensch zu beurteilen. Es empfiehlt sich, die Untersuchungsplanung des Sachverständigen vor der Durchführung mit der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Ansbach abzustimmen. Die Berichte des Sachverständigen sind dort in mind. 4-facher schriftlicher und zusätzlich in digitaler Ausfertigung im PDF-Format vorzulegen. Vor einer Freigabe der unteren Bodenschutzbehörde ist eine Bebauung im Plangebiet unzulässig.

11. Umweltprüfung, Eingriffsregelung nach den BNatSchG

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Für die vorliegende Planung wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Als Gesamteinschätzung führt die Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Planteil nachzulesen.

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sowie der "Verantwortungsarten" nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Form einer Potentialabschätzung durchgeführt und die baubedingten, anlagebedingten sowie die betriebsbedingten Wirkprozesse untersucht. Die in der saP dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung wurden in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes übernommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 für das „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“, Stadt Feuchtwangen



Als Ergebnis der saP lässt sich festhalten, dass Vogelarten aus den ökologischen Gruppen der Gebüsch- und Gehölzbewohner potenziell betroffen sind. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Rodung der Gehölze und die Entfernung der Gebäude in vorgegebenen Zeiträumen gefordert (V1 und 2). Eine Störung von Fledermäusen durch Arbeiten während der Nacht muss durch zeitliche Beschränkungen ausgeschlossen werden (V3). Weitere Pflanzen- und Tierarten aus dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen, deshalb sind für sie keine konfliktvermeidenden Maßnahmen erforderlich. Wenn die geplanten Schutzmaßnahmen durchgeführt werden, sind für die betroffenen Tierarten die Verbotstatbestände des aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt, und Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG sind dann für die Zulassung des Bauvorhabens nicht erforderlich. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Kontinuität sind nicht notwendig. Wünschenswert ist jedoch das Anbringen künstlicher Wohnstätten zur Lebensraumverbesserung für Vögel und Fledermäuse.



Abbildung 6: Auszug aus der Biotopkartierung

12. Realisierung der Planung

Das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 für das "Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan soll bis Anfang 2019 abgeschlossen werden. Das Einkaufszentrum soll bis Sommer 2019 realisiert werden.

Anlagen:

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 "Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße", 15.11.2017
- Durchführungsvertrag mit Vorhabensbeschreibung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 "Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan, Feuchtwangen, 15.11.2017
- Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen, Redaktionelle Überarbeitung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Feuchtwangen, 15.11.2017
- Auswirkungsanalyse Einzelhandelsvorhaben Hornberger Areal in Feuchtwangen, GMA, München 13.10.2017
- Kurze spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Potentialabschätzung, Heinrich Beigel, Weigenheim Oktober 2017
- Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten Fachmarktzentrum Rothenburger Straße in Feuchtwangen, Bericht, Teil Verkehr, brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen, 16.10.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 für das
„Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“, Stadt Feuchtwangen**



- Immissionsschutzgutachten Fachmarktzentrum Rothenburger Straße in Feuchtwangen, brenner BERNARD ingenieure GmbH, Aalen, 22.01.2018
- Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls vom 18.10.2017