

**Stadt Heilsbronn
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

Nr. B 43

**„Gewerbegebiet Heilsbronn Ost –
1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße“
Ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Aufgestellt am 06.10.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Erfordernis der Planänderung	3
1.1.	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Anwendung ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	4
4.	Festsetzungen / Planinhalte	5
4.1	Geltungsbereich	5
4.2	Zuordnung der Ausgleichsflächen	5
5.	Hinweise	6
6.	Bestandteile des Bebauungsplanes	7

1. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Die Stadt Heilsbronn hat für den Bebauungsplan Nr. B 43 „Gewerbegebiet Heilsbronn Ost – 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße“ Ausgleichsflächen und -maßnahmen definiert, die nicht umgesetzt werden konnten. Auf der damals festgesetzten Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 495, der Gemarkung Bürglein bestehen altrechtliche Waldnutzungsrechte, die mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme nicht vereinbar sind. Die Waldnutzungsrechte berechtigen die dortigen Grundstückseigentümer zur Holzernte. Der derzeitige Bebauungsplan Nr. B 43 setzt für die als Ausgleichsfläche herangezogene Teilfläche eine Steigerung des Laubholzanteils zum reinen Laubholzbestand mit Nutzungsverzicht fest. Dieser festgesetzte Nutzungsverzicht widerspricht nun dem Altrecht der Waldrechtler von Bürglein, dort Holz ernten zu dürfen. Die Regelung des Bebauungsplans ist damit impraktikabel und muss geändert werden. Deshalb stand die Stadt Heilsbronn vor der Aufgabe eine annähernd flächengleiche neue Ausgleichsfläche für das vorliegende Bauleitplanungsverfahren festzusetzen.

Darüber hinaus wird im Zuge der Planänderung auch die bisher festgesetzte CEF-Fläche angepasst. Die bisher festgesetzte Fläche weist für den Ausgleich eines Feldlerchenrevieres eine mittlerweile unzureichende Größe von nur ca. 0,1 ha auf. Die Aufrechterhaltung der Ausgleichsfunktion ist durch die regelkonforme Feldbewirtschaftung nicht immer zweifelsfrei gegeben. Zudem befindet sich nördlich der CEF-Fläche ein größere Freiflächenphotovoltaikanlage, die für die Funktion der Ausgleichsfläche störend wirkt. Es zeigt sich, dass die festgesetzte artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt ist. Im Eigentum der Stadt Heilsbronn befindet sich eine besser geeignete Fläche für den Ausgleich des beeinträchtigten Feldlerchenrevieres, diese soll mit vorliegendem Verfahren entsprechend für den erforderlichen CEF-Ausgleich festgesetzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festzusetzen. Dabei müssen die Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem jeweiligen Bebauungsplan zugeordnet werden.

Mit der Änderung der Ausgleichsflächen ergibt sich somit die Erfordernis der Anpassung des Bebauungsplans Nr. B43. Das ergänzende Verfahren gem. § 214 BauGB soll den Mangel der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans berichtigen und den Bebauungsplan rückwirkend fehlerfrei in Kraft setzen.

1.1. Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

1.2 Verfahren

Die Stadt Heilsbronn hat mit Beschluss vom 06.10.2021 zur gezielten städtebaulichen Entwicklung das ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan Nr. B 43 „Gewerbegebiet Heilsbronn Ost – 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße“ eingeleitet.

Das ergänzende Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB wird in Form einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.d. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 durchgeführt. Es wird in diesem Zusammenhang bestimmt, dass

eine Stellungnahme nur zu den ergänzten Festsetzungen (Ausgleichsflächen und -maßnahmen) abgegeben werden kann (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stadt Heilsbronn hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. B 43 „Gewerbegebiet Heilsbronn Ost – 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße“ gebilligt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

1.3 Anwendung ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB

Fehler in Satzungen, welche die Grundzüge der Planungen nicht berühren, können unter Anwendung der Heilungsvorschriften durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden. Darüber hinaus bestimmt § 214 Abs. 4 BauGB, dass der Bebauungsplan durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkende in Kraft gesetzt werden kann. Die rückwirkende Inkraftsetzung gilt für alle Fehler, die im ergänzenden Verfahren behoben werden können. Dies soll auch für die vorliegende Planung zur Anwendung kommen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Baugesetzbuch sieht gem. § 1a Abs. 3 BauGB vor, dass ein notwendiger Ausgleich durch eine geeignete Darstellung und Festsetzung gem. § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt. Darüber hinaus sieht § 18 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Den Vollzug des Ausgleichs regeln im Weiteren die §§ 135a ff BauGB.

Ein Teil der Baugrundstücke im Planungsgebiet sind bereits bebaut. Die Ausgleichsmaßnahmen waren bis dato noch nicht vollständig durchführbar.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. B43 der Stadt Heilsbronn wurden die Ausgleichsflächen entsprechend den gesetzlichen Maßgaben ermittelt, abgewogen und in der Begründung entsprechend ausgeführt. Die Flächen für den Ausgleich wurden im zeichnerischen sowie textlichen Teil des Bebauungsplans entsprechend festgesetzt. Die für die jeweiligen Ausgleichsflächen definierten Maßnahmen wurden in der Planzeichnung, in der Grünordnung sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan festgesetzt und erläutert.

Um neue Ausgleichsflächen für den vorliegenden Bebauungsplan festsetzen zu können, wird der ursprüngliche Bebauungsplan um die Änderung der Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a BauGB ergänzt.

3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 43 wurden die Umweltbelange ermittelt und bewertet. Durch die vorliegende Ergänzung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Umweltbelange keine anpassungsrelevanten Sachverhalte, so dass am bisher erstellten Umweltbericht und dessen Ergebnisse festgehalten wird.

Die Änderung des Bebauungsplans nach § 214 BauGB hat auch keine Neuausweisung von Bauflächen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 18 BNatSchG zur Folge. Daraus resultiert, dass es auch keiner Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gemäß den Maßgaben des

Baugesetzbuches bedarf. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden von der vorgesehenen Planänderung nicht tangiert.

4. Festsetzungen / Planinhalte

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Heilsbronn.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch aktuelle landwirtschaftliche Nutzung
- im Norden: durch die Gemeindeverbindungsstraße Heilsbronn-Gottmannsdorf, angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die bestehende Weierkette mit Baumallee entlang der GV-Straße
- im Osten: durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Weiterndorf
- im Süden: durch die Bundesstraße B 14

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst die Flur-Nr. 43 und 315 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 42 und 301, jeweils Gemarkung Weiterndorf.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 3,35 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Gewerbegebiet erforderlich sind.

4.2 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Für den Bebauungsplan Nr. B 43 „Gewerbegebiet Heilsbronn Ost – 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße“ der Stadt Heilsbronn wurde ursprünglich eine externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 495 der Gemarkung Bürglein festgesetzt. Dort bestehen altrechtliche Waldnutzungsrechte, die mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme nicht vereinbar sind. Die Waldnutzungsrechte berechtigen die dortigen Grundstückseigentümer zur Holzernte. Der derzeitige Bebauungsplan Nr. B 43 setzt für die als Ausgleichsfläche herangezogene Teilfläche eine Steigerung des Laubholzanteils zum reinen Laubholzbestand mit Nutzungsverzicht fest. Dieser festgesetzte Nutzungsverzicht widerspricht nun dem Altrecht der Waldrechtler von Bürglein, dort Holz ernten zu dürfen. Um den nun entstandenen Fehler zu heilen soll im Rahmen des hier vorliegenden ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB eine neue Ausgleichsfläche zugeordnet und eine entsprechende Maßnahme festgesetzt gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden. Das neue Ausgleichsgrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Heilsbronn.

Der Ausgleichsbedarf aus dem Ursprungsbebauungsplan beträgt 14.626,60 m². Die erforderliche Kompensation wird teilweise im Planungsgebiet mit 5.827,00 m² sichergestellt. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf von 8.799,60 m² wurden externe Ausgleichsflächen festgesetzt. Zum einen wird der externe Ausgleich auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 401/1 der Gemarkung Betzendorf erbracht. Zum anderen soll mit der nun vorliegenden Änderung der verbleibende Ausgleich von 5.000 m² auf dem Grundstück Fl. Nr. 748 der Gemarkung Ketteldorf sichergestellt werden.

Im Rahmen der Durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Betroffenheit eines Feldlerchenrevieres im Planungsgebiet festgestellt. Der erforderliche CEF-Ausgleich wurde auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 329/0 der Gemarkung Bonnhof festgesetzt. Allerdings weist diese Fläche nach neueren Maßstäben eine unzureichende Größe von nur ca. 0,1 ha aus. Die Aufrechterhaltung der Ausgleichsfunktion ist durch die regelkonforme Feldbewirtschaftung nicht immer zweifelsfrei gegeben. Zudem befindet sich nördlich der CEF-Fläche ein größere Freiflächenphotovoltaikanlage, die für die Funktion der Ausgleichsfläche störend wirkt. Es zeigt sich, dass die festgesetzte artenschutzrechtliche

Ausgleichsfläche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt ist. Deshalb erfolgt eine Anpassung der erforderlichen CEF-Maßnahme, diese wird zukünftig auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1179 der Gemarkung Weißenbronn festgesetzt. Nachdem für einen weiteren Bebauungsplan der Stadt Heilsbronn ebenfalls ein Feldlerchenrevier ausgeglichen werden musste, wurden zwei Reviere nahe Triebendorf angelegt. Das Grundstück wurde bereits im Sinne des CEF-Ausgleichs als Wechselbrache in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Mittelfranken hergestellt. Die Fläche der Wechselbrache umfasst ca. 0,4 ha und ist somit besser für die Kompensation des hier einschlägigen Feldlerchenrevieres geeignet.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplans wird somit in der Satzung des geänderten Bebauungsplans der Punkt 9.8 – Artenschutz wie folgt gefasst:

CEF-Maßnahmen:

Für die beschädigte bzw. zerstörte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1179 der Gem. Weißenbronn eine Wechselbrache mit einer Mindestgröße von je 0,2 ha anzulegen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die dazugehörige Maßnahme wurden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. B 43 erläutert. Für die zu ändernde Ausgleichsfläche ergibt sich folgende Ergänzung hinsichtlich der zugeordneten Flächen und der entsprechenden Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB:

Externe Ausgleichsfläche

Fl. Nr. 748, Gemarkung Ketteldorf

Entwicklungsziel

Ausmagerung der bisher intensiv genutzten Ackerfläche und Schaffung eines Waldsaumes

Maßnahme zur Erreichung des Entwicklungszieles

Die Fläche ist auszumagern und mit einer autochthonen Wildacker-Wildäsung-Wilddeckung Saatgutmischung anzusäen. Die Fläche ist im Frühjahr abschnittsweise zu mähen, wobei bei jedem Mähgang max. 2/3 der Fläche in Streifenmähd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht werden dürfen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel, wie Pflanzenschutzmittel, wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger als auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Zusätzlich ist am Südrand der Ausgleichsfläche eine Waldrandgestaltung mit einer mindestens 3-reihigen Strauch- und Heckenstruktur aus autochthonen Sträuchern und Heistern als Übergangszone zwischen Wald und Wildacker durchzuführen.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. B 43 „Gewerbegebiet Heilsbronn Ost – 1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße“ bleiben von der ergänzenden Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen unberührt.

5. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind zu erhaltende Gehölzstrukturen und Alleebäume im Umfeld des Planungsgebietes dargestellt. Weitere konkrete Hinweise befinden sich unmittelbar einzelnen textlichen Festsetzungen in der Satzung des Bebauungsplans zugeordnet.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können bei der Stadt Heilsbronn eingesehen und ggf. erläutert werden.

6. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2021. Zeichnerische Darstellung und Satzung sind als jeweils gesondert ausgefertigte Unterlagen erstellt und bilden bezüglich ihrer Rechtswirkung eine Einheit.

Aufgestellt: Roßtal, den 24.07.2013, zuletzt
geändert am 28.01.2015, 19.08.2015,
02.03.2016, 22.06.2016, 06.10.2021

Heilsbronn, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Heilsbronn
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister