



Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



Planungsstand: Fassung vom 23.10.2019
(Aufstellungsbeschluss)

Stadt Feuchtwangen
Kirchplatz 2
91555 Feuchtwangen

Feuchtwangen, den

.....
Patrick Ruh
1. Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	3
2. EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHESFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN NACH § 13B	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	5
4. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung	5
4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	8
5. PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, RECHTLICHE GRUNDLAGEN	9
5.1 Planungsanlass	9
5.2 Strukturdaten	10
5.3 Planungsziele	13
5.4 Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung	13
5.5 Rechtliche Grundlagen	15
5.6 Art der baulichen Nutzung	15
5.7 Maß der baulichen Nutzung	16
5.9 Flächenbilanz	16
6. ERSCHLIEßUNG, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
6.1 Straßen	16
6.2 Strom	16
6.3 Fernmeldeanlagen	16
6.4 Trinkwasserversorgung	16
6.5 Löschwasserbereitstellung	17
6.6 Abwasserbeseitigung	17
6.7 Immissionsschutz	17
6.8 Baugrund	19
7. DENKMALPFLEGE	19
8. UMWELTPRÜFUNG, EINGRIFFSREGELUNG NACH DEN BNATSCHG	20
9. REALISIERUNG DER PLANUNG	23



2. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet Nr. 1 „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthan

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

Die Stadt Feuchtwangen liegt im westlichen Bereich des Landkreises Ansbach und verfügt über ca. 12.517 Einwohner, wovon ca. 7.500 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, Vorderbreitenthan 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.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Mühlgraben" im Ortsteil Vorderbreitenthan zu ändern, um die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen zu begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



Die Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

2. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b

Mit der BauGB-Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

- Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (= beplanter oder unbeplanter Innenbereich),
- Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird,
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000m²,
- Befristung bis zum 31.12.2019 (= späteste Frist für Aufstellungsbeschluss; Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2021 gefasst werden).

Die Umweltbelange sind materiell-rechtlich weiter zu prüfen, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren kann, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, wegfallen.

Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z.B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel § 1a Abs.2 Satz 1, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und auch LEP Ziel 3.2; im Einzelnen: Kapitel III 3/2 Innenentwicklung)

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.

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m².

Bebauungsplan Nr. 1 "Am Mühlgraben" in Vorderbreitenthann

- Die beiden Erweiterungsflächen schließen an die vorhandene Bebauung, dem ausgewiesenen Bebauungsplan Nr. 1 "Am Mühlgraben" an.
- Unter Beachtung der Struktur der Ortschaft Vorderbreitenthann handelt es sich bei der ausgewiesenen Fläche um eine organische Weiterentwicklung, die im Norden an die vorhandene Bebauung anschließt und sich optisch nicht in den unbeplanten Außenbereich absetzt.
- Die geplante Bebauung rundet die vorhandene Bebauung ab.
- Es handelt sich somit um eine Gebietsausweisung im städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich. Ein selbstständiger Siedlungsansatz, der bislang freie Landschaft zerschneidet, ist nicht erkennbar. Das

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



- Bauleitplanverfahren kann somit nach § 13b BauGB durchgeführt werden.
- Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
 - Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 6,3 ha, davon werden ca. 0,7 ha durch die 2. Änderung in den Geltungsbereich neu aufgenommen, 0,04 ha werden aus dem Geltungsbereich aufgrund der Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Baumschule" entnommen.
 - Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 § 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Ein naturschutzfachlicher 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) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Beschreibung des Gebietes

Die geplante Erweiterung des Wohnbaugebiet befindet sich auf zwei Teilflächen im Südwesten sowie im Südosten von Vorderbreitenthann, direkt angrenzend an das vorhandene Wohnbaugebiet. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg bzw. über eine vorhandenen Ortsstraße. Topographisch ist die Fläche eben. Es handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. um eine als Bolzplatz ausgewiesene Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die bebauten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 42, 42/1, 43, 43/1, 44, 164, 251/28
- im Osten durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 167 und die Ortsverbindungsstraße mit der Fl.Nr. 182/2
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 190, 200, 202, 203 sowie die Ortsstraße mit der Fl.Nr. 198
- im Westen durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 206 sowie die bebauten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 33, 34, 35, 35/1, 36, 37, 38, 39, 40, und 41.

Im Geltungsbereich befindet sich die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 199, 204, 251, 251/1, 251/2, 251/3, 251/4, 251/5, 251/6, 251/7, 251/8, 251/9, 251/10, 251/11, 251/12, 251/13, 251/14, 251/15, 251/16, 251/17, 251/18, 251/19, 251/20, 251/21, 251/22, 251/23, 251/24, 251/25, 251/26, 251/27, 251/29, 251/30, 251/31, 251/32, 251/33, 251/34, 251/35, 251/36, 251/37, 251/38, 251/39, 251/40, 251/41, 251/42, 251/43, 251/44, 251/45, 251/46, 251/47, 251/48 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn.33/1, 190 und 198 der Gemarkung Vorderbreitenthann.

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).

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



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) von 2013. Die Teilfortschreibung des LEP trat zum 01.03.2018 in Kraft. 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 der **Flächennutzungspläne**.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie aus dem Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken (RP) sind für die Planung einschlägig:

- **LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
 - (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.
 - (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- **LEP 1.1.3 Ressourcen schonen**
 - (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- **LEP 1.2.1 Abs. 2 Räumlichen Auswirkungen begegnen**
 - (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten
- **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.
- **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 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.

RP 2.1.2 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



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.“

RP 3. Siedlungsstruktur

RP 3.1 Siedlungswesen

RP 3.1.1:

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

RP 3.1.4:

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

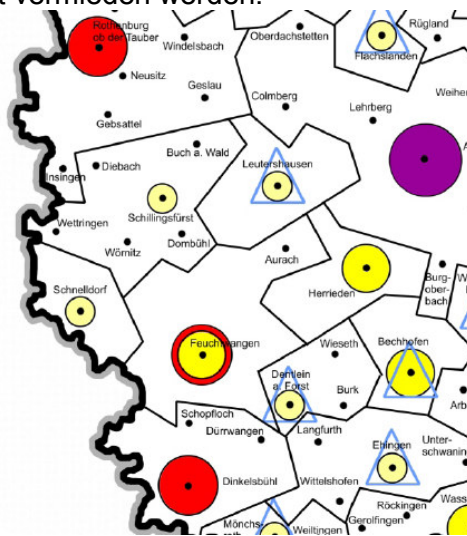


Abbildung 2: Zentrale Orte und Nahbereiche, Begründungskarte Regionalplan 8

RP 3.2 Wohnungswesen

RP 3.2.1:

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

RP 3.2.3:

Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst erhalten wird. Auf eine Modernisierung oder Sanierung des alten Wohnungsbestandes soll hingewirkt werden.

RP 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

Abs. 4:

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Der Landkreis Ansbach wurde bei der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Entscheidend für die Einstufung ist ein Strukturindikator aus den Kriterien Bevölkerungsprognose, Arbeitslosenquote, Beschäftigendichte, verfügbares Einkommen der privaten Haushalte und Wanderungssaldo. Landkreise, die weniger als 90% des bayerischen Durchschnitts erzielen, werden dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



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

In der Zielkarte "Landschaft und Erholung" befindet sich das Plangebiet außerhalb eines Vorbehaltsgebietes und außerhalb der Schutzzone des Naturparks.

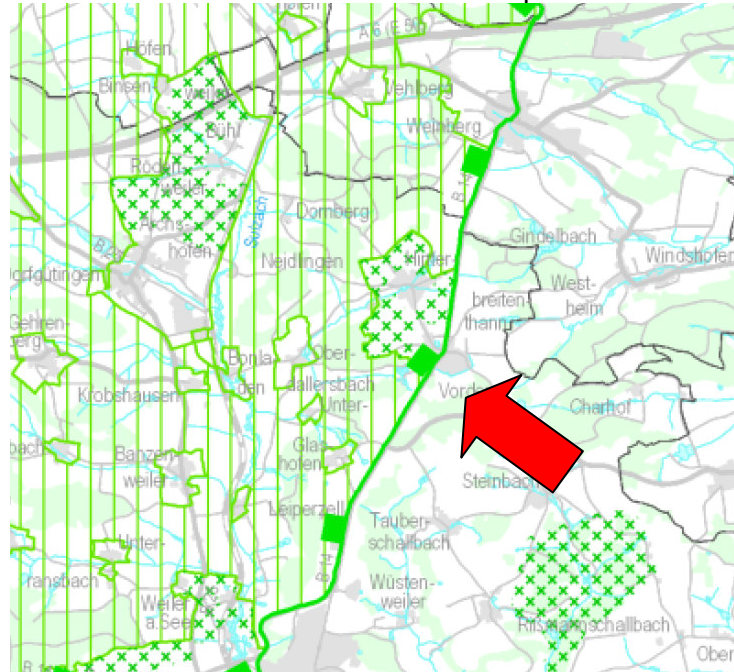


Abbildung 3: Landschaft und Erholung, Zielkarte, Regionalplan 8

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

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

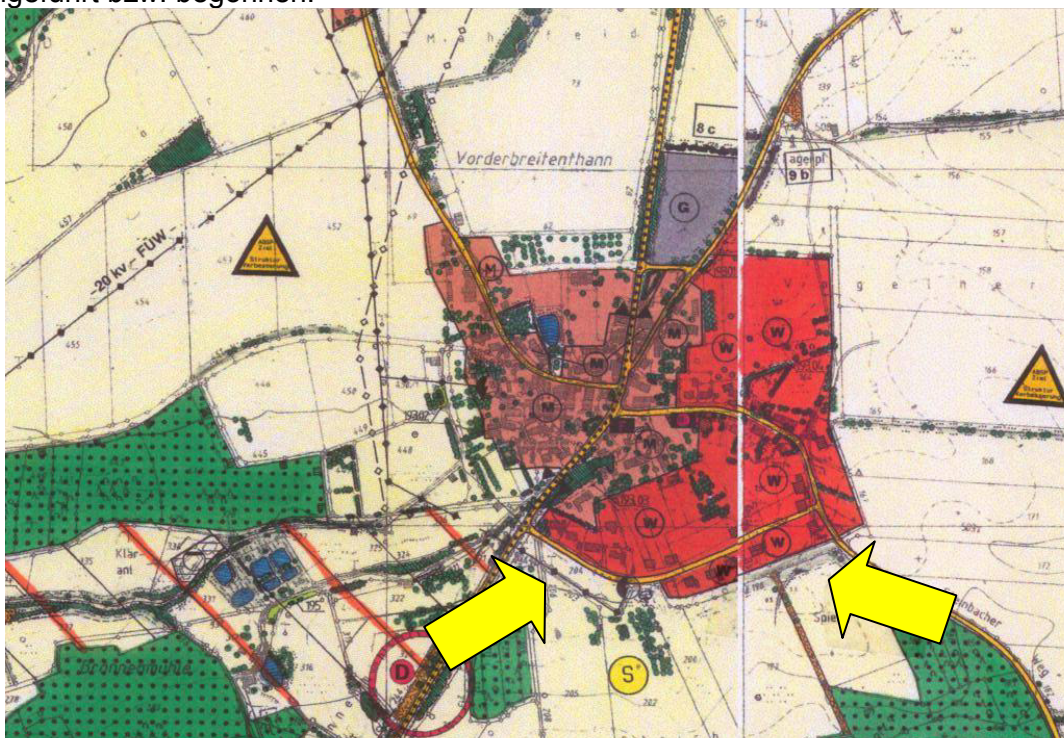


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Stadt Feuchtwangen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann

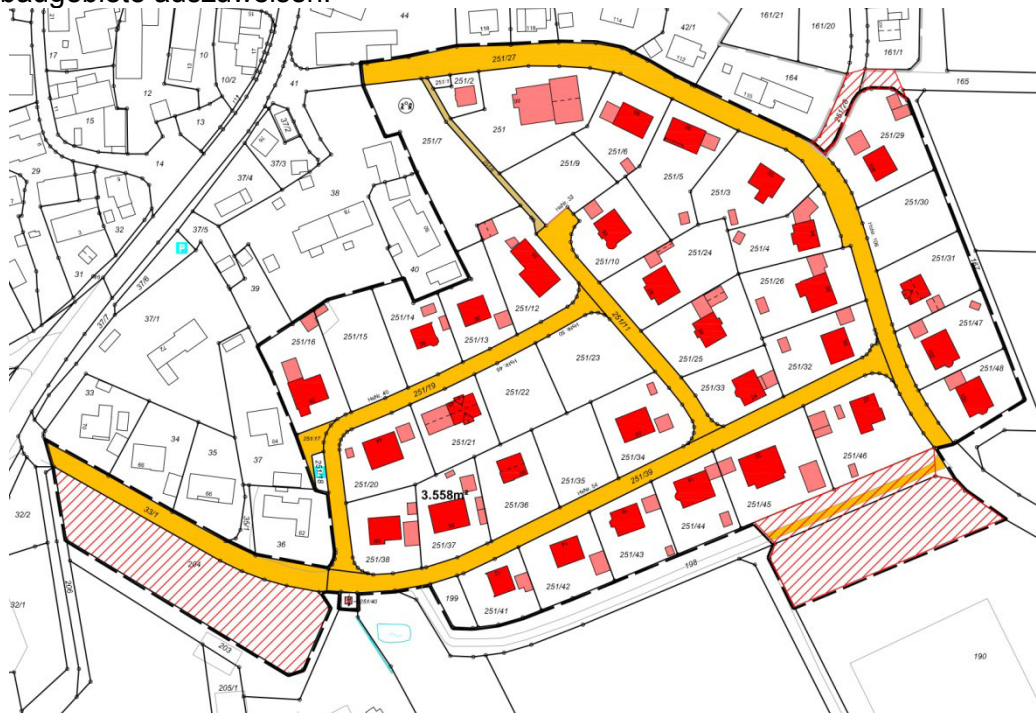


Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind beide Flächen als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderung nicht beeinträchtigt wird, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren trotzdem aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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

5.1 Planungsanlass

Die Stadt Feuchtwangen hat derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Im Jahr 2018 wird das Wohnbaugebiet "Röschenhof" am südlichen Ortsrand der Stadt Feuchtwangen erschlossen. Hier sind alle Bauplätze von Bauwilligen reserviert bzw. gekauft. In den Ortsteilen gibt es aber ebenfalls eine hohe Nachfrage an Baugrundstücken, vorrangig durch Einheimische. Aus diesem Grund hat die Stadt Feuchtwangen im Jahr 2019 beschlossen, in allen Altgemeinden, wo Bedarf aus der Bevölkerung erkennbar ist, Wohnbaugebiete auszuweisen.



Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 6,3 ha, davon werden ca. 0,7 ha durch die 2. Änderung in den Geltungsbereich neu aufgenommen, 0,04 ha werden aus dem Geltungsbereich aufgrund der Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Baumschule" entnommen.

Der Ortsteil Vorderbreitenthann ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der St 1066 zwischen Feuchtwangen und Ansbach ein attraktiver Wohnstandort, der sowohl an den ÖPNV ausgezeichnet angebunden ist, aber auch über die Anschlussstelle in Aurach sehr gut an das Fernstraßennetz. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in der Rothenburger Straße im Nordosten von Feuchtwangen trägt aufgrund der idealen Erreichbarkeit weiterhin zur Attraktivitätssteigerung bei, da nun für den Einkauf der Dinge des täglichen Bedarfs die Stadt nicht mehr zeitintensiv durchquert werden muss.

Im Jahr 2020 wurde der Bebauungsplan "Baumschule" in Vorderbreitenthann geändert und die Erschließung aufgrund der starken Nachfrage nach Bauland vollständig durchgeführt.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



Im Jahr 2020 wurden von der Stadt Feuchtwangen elf Bauplätze verkauft. Es befinden zur Zeit noch sechs Bauplätze in städtischem Eigentum. Davon werden zwei im April verkauft, zwei weitere sind fest reserviert, für die restlichen zwei liegen fünf Bewerbungen vor. Vier Bauplätze befinden sich in Privateigentum und stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Somit sind die Bauplätze faktisch alle veräußert bzw. reserviert, so dass für Vorderbreitenthann eine Warteliste an Bauwilligen besteht. Von den 41 Bauplätzen, die im Bebauungsplan "Am Mühlgraben" sind sechs Bauplätze noch nicht bebaut, diese befinden sich allerdings alle in Privatbesitz, die Stadt hat hier keine Zugriffsmöglichkeiten.

Die Altgemeinde Vorderbreitenthann besteht aus den Ortsteilen Charhof, Charmühle, Glashofen, Hinterbreitenthann, Oberdallersbach, Steinbach, Tauberschallbach, Unterdallersbach und Vorderbreitenthann. Im Flächennutzungsplan sind lediglich im Hauptort Vorderbreitenthann Wohnbauflächen dargestellt. Wohnbaugebiete mit Bebauungsplan existieren daher auch nur in Vorderbreitenthann mit der "Baumschule" und mit dem "Am Mühlgraben".

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wurde im Bau- und Verkehrsausschuss entschieden, im Hauptort Vorderbreitenthann die vorhandenen Wohnbauflächen organisch zu erweitern, indem zwei kleinere Flächen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Mühlgraben" zugeschlagen werden. Die Flächen befinden sich im Außenbereich angrenzend an den Siedlungsrand. Die östliche Fläche wurde bisher als Bolzplatz genutzt, die westliche bisher landwirtschaftlich. Die Größe der Ergänzung umfasst eine Fläche von 0,7 ha. Es sollen insgesamt 10 Wohnhäuser entstehen. Die Baugrundstücke weisen Größen zwischen 540m² und 730m² auf.



Abbildung 5: Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mühlgraben"

5.2 Strukturdaten

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann

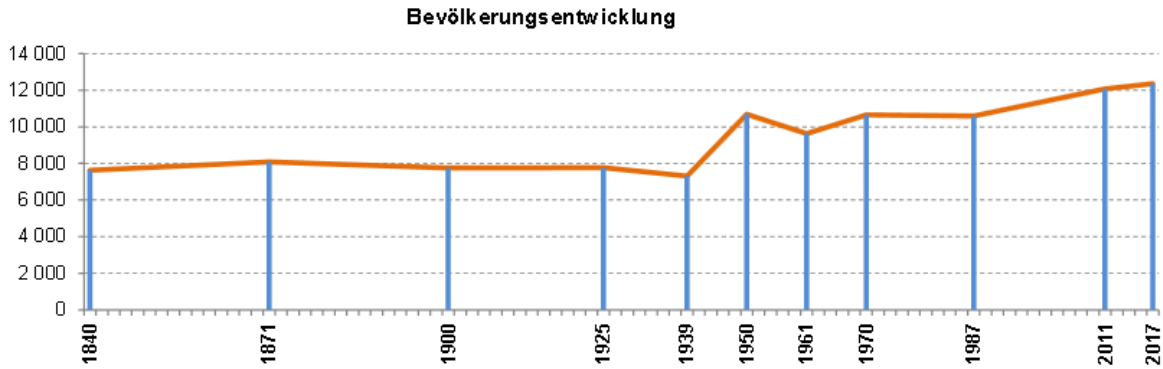


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung Feuchtwangen, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

Die Einwohnerentwicklung in Feuchtwangen entwickelt sich seit den 1960er Jahren stetig aufwärts. Feuchtwangen ist mit über 12.500 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Ansbach. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für 2037 geht davon aus, dass die Einwohnerzahlen stabil bleiben bzw. leicht zurück gehen. Hier ist jedoch anzumerken, dass die Altersgruppe über 65 Jahren prozentual deutlich zunehmen, die Altersgruppe unter 18 sowie zwischen 18 und 65 dagegen deutlich verlieren wird.

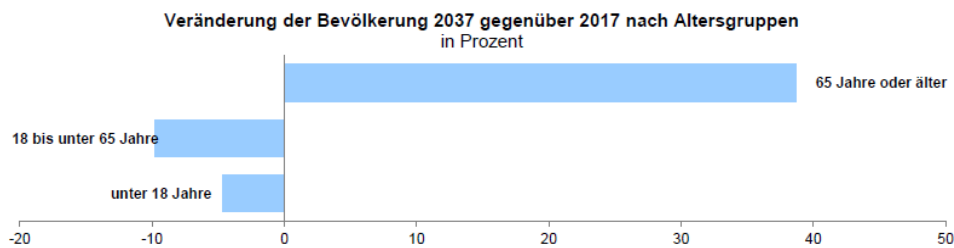


Abbildung 7: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

Lag das Durchschnittsalter 2017 in Feuchtwangen bei 43,6%, wird es für 2037 folglich auf 46,3% prognostiziert. Der Altersquotient, also die Anzahl der über 65-jährigen im Vergleich zur Altersgruppe von 20 bis 64 steigt nach dem Demographie-Spiegel für Bayern von 32,7 auf 50,4, der Gesamtquotient, also die Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter im Vergleich zu den Personen im erwerbsfähigen Alter steigt von 65,8 auf 85,5.

Nach den Vorausberechnungen zeigt sich, dass die Bevölkerung Bayerns auch in Zukunft wachsen wird. Größere Städte und angrenzende Gemeinden werden aufgrund von Zuwanderung ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum und eine vergleichsweise junge Bevölkerung zu verzeichnen haben. In vielen ländlichen Gebieten reichen die Wanderungsgewinne dagegen nicht aus, um den Sterbefallüberschuss auszugleichen. Der heute schon relativ hohe Anteil älterer Menschen wird noch deutlich zunehmen.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann

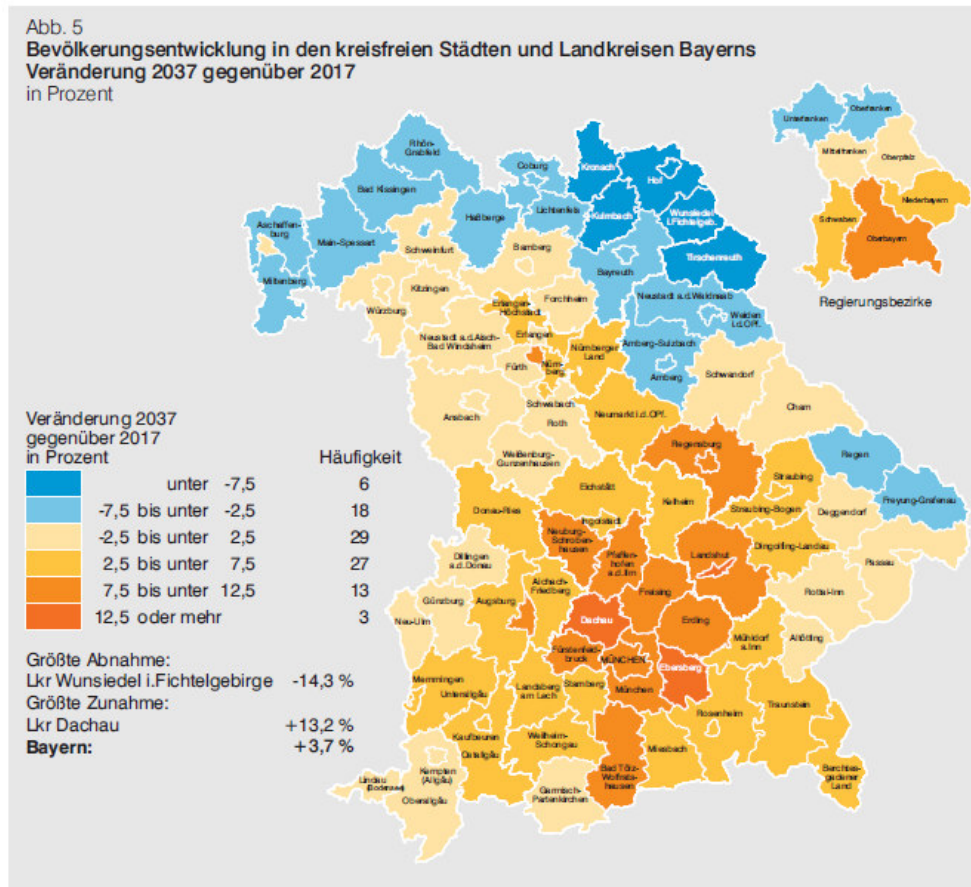


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt
Gegenüber 2017 wird der Landkreis Ansbach seine Bevölkerung im Jahr 2037 halten können. Im Regierungsbezirk Mittelfranken wird es ein eher ausgewogenes Verhältnis von wachsenden und schrumpfenden Gemeinden geben, für die meisten kann mit einer stabilen Bevölkerungszahl gerechnet werden. Wachsende Gemeinden befinden sich demnach eher in zentrumsnahen, gut angebundenen Lagen, während zentrumsfernere, oft eher ländlich geprägte Gemeinden häufig sinkende Bevölkerungszahlen aufweisen.

Weiterhin steigt seit Jahren die Wohnfläche pro Kopf durch gestiegene Flächenansprüche des Einzelnen sowie der Veränderung der Haushaltsgrößen hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die Stadt kann in der gesamten Altgemeinde keine Baugrundstücke zum Verkauf anbieten. Unter Beachtung der Altersstrukturen ist erkennbar, dass gerade der Anteil der 27 bis 59-jährigen in den letzten zehn Jahren zugenommen hat, da die Möglichkeit vorhanden war, im Wohnbaugebiet "Baumschule" zu bauen bzw. Flächen zu erwerben. Aus diesem Grund hat sich auch die Altersgruppe der sieben bis 17-jährigen - im Gegensatz zu vielen anderen Ortsteilen in Feuchtwangen stabil gehalten. Die Altersgruppe der 18 bis 26-jährigen und damit korrespondierend die Altersgruppe der 0 bis 6-jährigen hat sich in den letzten zehn Jahren negativ entwickelt. Dies lag daran, dass das Wohnbaugebiet "Baumschule" nur teilweise erschlossen war und die Stadt keine Bauplätze mehr verkaufen konnte. Durch die vollständige Erschließung des Wohnbaugebietes "Baumschule" kann diesem Trend entgegengewirkt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage wird der Geltungsbereich des Wohnbaugebietes "Am Mühlgraben" ebenfalls erweitert, um kostengünstig mit geringem Erschließungsaufwand weitere Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann

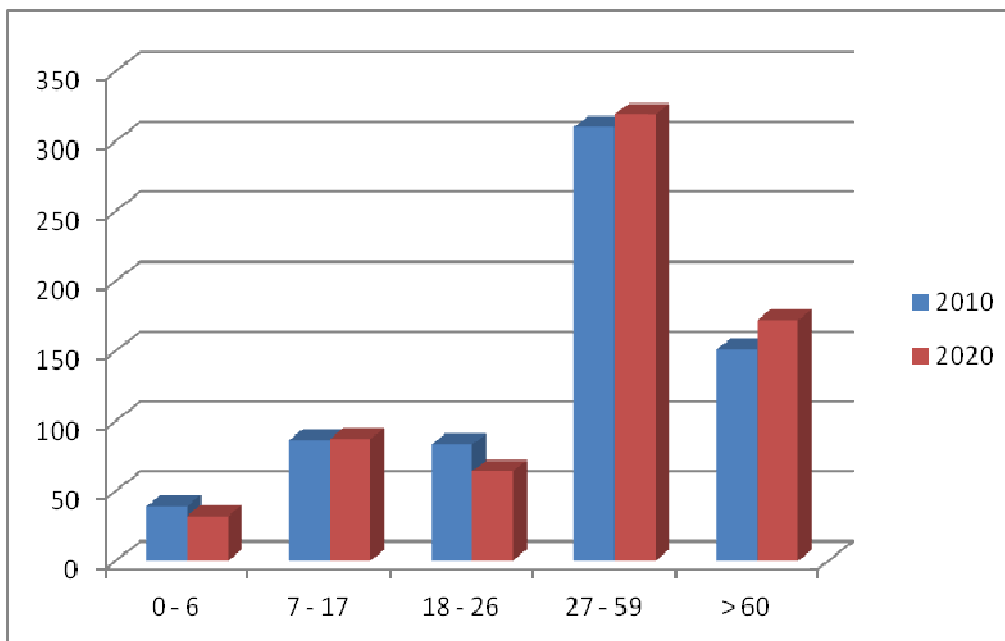


Abbildung 9: Bevölkerung Altgemeinde Vorderbreitenthann - Altersstruktur im Vergleich 2010-2020, Quelle Stadt Feuchtwangen

5.3 Planungsziele

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8, Abs. 1 BauGB), um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Aufteilung der Baugrundstücke
- die Überbauung der Grundstücke
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- die Erschließung sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil (Planteil) und dem Textteil. Weiterhin ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5.4 Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung

In § 1 Abs. 5 BauGB wird 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 2018 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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



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.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.

Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist. Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann".

Die Stadt Feuchtwangen hat eine Modernisierungsrichtlinie aufgelegt. Für private Baumaßnahmen liegen die Schwellen sehr hoch, um in den Genuss von Mitteln aus der Städtebauförderung zu gelangen. Gerade im Altstadtbereich ist es aber von größter Bedeutung, attraktiven Wohnraum vorweisen zu können, damit es keine Leerstände gibt und die Altstadt ihre Attraktivität behält. Dies gelingt nur, wenn viele Menschen in der Innenstadt wohnen. Deshalb hat sich die Stadt Feuchtwangen ein Förderprogramm für die Bürger aufgelegt. Die Stadt gibt freiwillig Zuschüsse für Gebäudesanierungen in der Innenstadt, nämlich in der Regel zehn Prozent der Investitionssumme. Weiterhin für die Altstadt eine Förderrichtlinie zur Vermeidung von Leerständen in der Innenstadt Feuchtwangen aufgelegt zur Vermeidung bzw. Beseitigung von Leerständen und zur Erleichterung von gewerblichen Neuansiedlungen. Des Weiteren gibt es die so genannte Altbausanierungsrichtlinie. Durch den fachgerechten Einbau einer Wärmedämmung oder den Austausch von in die Jahre gekommenen Fenstern besteht bei Altbauten im Stadtgebiet ein erhebliches Potenzial nachhaltig zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beizutragen und gleichzeitig Heizkosten zu sparen. Der Stadt Feuchtwangen ist es daher ein Anliegen entsprechende Anreize zur Sanierung von Wohngebäuden zu schaffen. Die Stadt Feuchtwangen unterstützt im Rahmen der Richtlinie zur Förderung der energetischen Sanierung von Altbauten entsprechende Vorhaben.

Für die Außenorte wurde die Ortsentwicklungsrichtlinie "Innen vor Außen" beschlossen, um den nachfolgenden Generationen grundsätzlich die Möglichkeit zu geben, sich in den Ortsteilen anzusiedeln. Hierzu sollen ungenutzte bzw. nicht erhaltenswerte Altgebäude durch Neubauten ersetzt werden. Alternativ können bestehende ortsbildprägende, aber leerstehende Gebäude erhalten und saniert werden. Neuer Wohnraum soll geschaffen bzw. wieder genutzt werden. Angestrebt wird eine Nachverdichtung des Innenbereichs und die wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Infrastruktur. Dadurch wird eine Verbesserung des Ortbildes und der städtebaulichen Ordnung erzielt. Es erfolgt eine größtmögliche Schonung des Außenbereichs und eine Zersiedelung der Ortsränder wird vermieden. Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll damit Rechnung getragen werden. Neue Impulse zur Wiederbelebung der Ortskerne können somit gesetzt werden.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



Trotz dieser flankierenden Maßnahmen ist es unabdingbar, weiteren Wohnraum zu schaffen. Bei der Stadt Feuchtwangen handelt es sich um eine wirtschaftlich prosperierende Gemeinde aufgrund der vorhandenen zahlreichen und vielfältigen Arbeitsplätze am Wohnort. Das vorliegende Vorhaben weist daher maßvoll neue Bauflächen mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich um einen städtebaulich integrieren Standort. Flächen im Innenbereich der Ortschaft zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes sind nicht vorhanden.

Nachverdichtungspotentiale bzw. Leerstände sind nicht vorhanden, da der Stadt keine Grundstücke zum Kauf angeboten werden.

Die Ortsentwicklungsrichtlinie "Innen vor Außen" soll gerade Eigentümer dazu animieren, ungenutzte bzw. nicht erhaltenswerte Altgebäude durch Neubauten zu ersetzen bzw. bestehende ortsbildprägende, aber leerstehende Gebäude zu erhalten und zu sanieren. Insgesamt stehen derzeit in der Altgemeinde Vorderbreitenthann sechs Häuser leer. Davon werden zwei gerade renoviert, eines wird als Ferienhaus genutzt, die restlichen drei sind im Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf.

Unter Beachtung der Strukturen der Ortschaft Vorderbreitenthann handelt es sich bei den ausgewiesenen Flächen um eine organische Weiterentwicklung, die jeweils im Norden an die vorhandene Bebauung anschließen. Die geplante Wohnbebauung setzt sich optisch nicht in den unbeplanten Außenbereich ab. Es handelt sich somit um eine Gebietsausweisung im städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich. Ein selbstständiger Siedlungsansatz, der bislang freie Landschaft zerschneidet, ist nicht erkennbar.

5.5 Rechtliche Grundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- 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 § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375),
- Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381),

5.6 Art der baulichen Nutzung

WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "WA" bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Zulässig sind alle in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete ist im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt. Die lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Baugebiet können daher ausgeschlossen werden ohne dass es einer besonderen Rechtfertigung bedarf (vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 1, Rn 107). Ein Rechtsanspruch auf Zulassung einer Ausnahme besteht im Allgemeinen nicht. Im Gegenteil, die Zulassung einer Ausnahme ist an das Vorliegen von Ausnahmegründen gebunden. Für den Umfang einer Ausnahme ist die Zweckbestimmung des Gebietes maßgebend, das heißt, dass die ausnahmsweise zuzulassenden Anlagen sich nach ihrer Funktion und

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



Umfang dem Charakter des Gebietes unterzuordnen haben. Die Erteilung einer Ausnahme darf nicht dazu dienen, den Bebauungsplan in seinen Grundzügen zu verändern und die eigentlichen planerischen Festsetzungen in ihr Gegenteil zu verkehren.

5.7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Obergrenze:

- 0,4 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8 GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.

5.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	63.168 m ²
• Davon neu	7.157 m ²
• Davon Straßenverkehrsflächen	9.254 m ²
○ Davon neu	462 m ²
• Davon öffentliche Grünflächen	1.954 m ²
Fläche aus Geltungsbereich entfernt	429 m ²

6. Erschließung, Technische Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt über die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur.

6.1 Straßen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Ausbau eines vorhandenen Wirtschaftsweges im Osten. Im Westen sind keine Straßenbaumaßnahme notwendig.

6.2 Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Energienetz der Main-Donau-Netzgesellschaft mbH (MDN). Die Versorgung ist, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz, sichergestellt. Zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten. Die vorhandene 20 kV-Leitung, die das Gebiet überquert, wird abgebaut.

6.3 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldenetz ist zu erweitern. Die Versorgung ist, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz, sichergestellt. In der nördlich angrenzenden Straße wurde eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes der Stadtwerke Feuchtwangen. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Bei Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist der § 17 der Trinkwasserverordnung strikt einzuhalten (Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Brauchwasseranlagen, die keine überwachte Trinkwasserqualität führen, ist nach Trinkwasserverordnung (§17 Abs. 2 TrinkwV2001) und nach DIN 1988-4, DIN 1989-1 sowie EN 1717 nicht zulässig, siehe auch DVGW-Merkblatt W555). Weiter sind Trinkwasser- bzw. Brauchwasserleitung unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Brauchwasserleitung ist mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser“ zu versehen. Alte Entnahmestellen für Brauchwasser sind nach DIN 1988 Teil 2 mit Hinweisschildern „Kein Trinkwasser“ oder entsprechendem Piktogramm nach DIN 4844 zu versehen, um eine Verwechslungsgefahr auszuschließen. Regenwasseranlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung TrinkwV der Kreisverwaltungsbehörde, Abteilung Gesundheit, anzuzeigen und für die Nutzung die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bei der Gemeinde zu beantragen.

6.5 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz und wird im Rahmen der Gesamterschließung sichergestellt. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz ist das Arbeitsblatt W 405 der DVGW zu berücksichtigen.

6.6 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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, um eine Versickerung des Niederschlagwassers zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich können eventuell hohe Grundwasserstände auftreten. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen. Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Kanal nicht zulässig. Kellerräume/ Untergeschosse sind auf geeignete Weise wasserdicht z. B. in Form einer „Weißen Wanne“ auszuführen.

6.7 Immissionsschutz

Im Westen grenzt die St 1066 an das Wohnbaugebiet an. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet WA sind tags (6.00 bis 22.00 Uhr) mit 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) mit 45 dB(A) angegeben. Diese Werte sind bei städtebaulichen Planungen zu beachten, die Einhaltung der Werte sind bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßenwegen anzustreben. In vorbelasteten Gebieten lassen sich die Werte oft nicht einhalten. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu entsprechender Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen wie z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung (Ausschluss von Wohnnutzung) und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z.B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.

Bei der Ermittlung der Schallimmissionen im Straßenverkehr wird die RLS-90 herangezogen. Der Abstand der geplanten Erweiterung im Westen zur Fahrbahnmitte der St 1066 beträgt ca. 50m.



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



Abbildung 7: Lärmausbreitung klassifizierter Straßen

Anhand nachfolgender Tabelle kann davon ausgegangen werden, dass ab einem Abstand von 40m, der Beurteilungspegel von 55 dB(A) bereits eingehalten werden kann, so dass tagsüber der Orientierungswert von 55 dB(A) im Wohnbaugebiet in jedem Fall unkritisch ist. Der Orientierungswert für die Nachtzeit wird bei überschlägiger Betrachtung jedoch erst bei einer Entfernung von ca. 150m eingehalten. (Es ist zu beachten, dass bei dieser Tabelle die tatsächliche Belastung der St 1066 (DTV-Werte) nicht berücksichtigt ist).

Art des Verkehrsweges	Beurteilungspegel nachts (in dB(A))			
	55	50	45	40
	(=GE)	(=MI)	(=WA)	(=WR)
Abstand von der Achse (m)				
Straße:				
- Bundesautobahn	450	800	1300	1800
- Bundesstraße	100	200	450	800
- Landesstraße	40	70	150	330
- Gemeindestraße		20	40	90
Schiene:				
- Fernverkehrsstrecke	190	400	750	1200
- Nahverkehrsstrecke	100	240	500	850
- Nahverkehrsstrecke ohne Güterverkehr	20	40	100	220
- Straßenbahnlinie		10	20	40

Tab. 3/1: Ungefähr erforderlicher Abstand von Verkehrswegen, um bei ungehinderter Schallausbreitung den angegebenen Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten

Die tatsächliche Belastung kann nach RLS-90 überschlägig betrachtet werden: Die St 1066 ist mit 5.313 PKW befahren (= Gesamt-DTV 2015), davon sind 407 LKW, was einem Anteil von 8% entspricht. Unter Verwendung folgender Tabelle können die stündlichen Verkehrsmengen berechnet werden, im vorliegenden Fall: $0,008 \cdot 5313 = 42$

Januar 2008 Umrechnung DTV in Stündliche Verkehrsmenge

Bei Vorliegen des DTV wird in der Berechnung der Geräuschbelastung von LKW-Anteilen entsprechend untenstehender Tabelle ausgegangen. Nun sind manchmal die LKW-Anteile explizit bekannt, für die Verkehrsmenge aber der DTV. Um für diese Sonderfälle trotzdem eine Berechnung durchführen zu können, kann der DTV an hand untenstehender Tabelle in die entsprechende stündliche Verkehrsmenge umgerechnet werden. Mit diesen Werten dann bitte den dB-Rechner für Stundenwerte nutzen.

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h und maßgebende LKW-Anteile p (über 2,8t zulässiges Gesamtgewicht) in %

(aus RLS 90, Tabelle 3)

Straßengattung	tags (6-22 Uhr)		nachts (22-6 Uhr)	
	M [Kfz/h]	p [%]	M [Kfz/h]	p [%]
Bundesautobahnen	$0,06 \cdot \text{DTV}$	25	$0,014 \cdot \text{DTV}$	45
Bundesstraßen	$0,06 \cdot \text{DTV}$	20	$0,011 \cdot \text{DTV}$	20
Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen	$0,06 \cdot \text{DTV}$	20	$0,008 \cdot \text{DTV}$	10
Gemeindestraßen	$0,06 \cdot \text{DTV}$	10	$0,011 \cdot \text{DTV}$	3

Im Ergebnis beträgt die Mittelungspegel 46,8 dB(A) unter der Annahme einer Höchstgeschwindigkeit am Ortseingang von 70 km/h. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Garage als Lärmschutz vor das Wohngebäude gebaut werden muss. Weiterhin wird ein breiter Grünstreifen vorgesehen, auf dem ein Erdwall errichtet werden kann.

Durch die zunehmende Installation von Wärmepumpen zur Wohnraumbeheizung kommt es

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



auch zunehmend zu Konflikten durch Lärmimmissionen, gerade in Gebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Das bayerische Landesamt für Umwelt hat einen Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ mit Hinweisen für den Kauf, die Installation und den Betrieb von Wärmepumpen herausgegeben. Die nachfolgend textlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplanaufgenommen:

"Die Installation von Wärmepumpen hat schwingungs isoliert im Wohngebäude zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur möglich, wenn das Gerät nachweislich einen Schalleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen".

6.8 Baugrund

Bei der Bebauung mit Wohnhäusern ist zu beachten, dass hier bis 3-4 m unter Gelände nicht tragfähiger Boden ansteht und mit teils mächtigen Bodenaustauschmaßnahmen (ohne Unterkellerung mindestens 1,0-1,5 m) zu rechnen ist. Im östlichen Bereich steht bis 4 m unter Gelände nicht tragfähiger, teils organischer Boden an, weswegen dort auch bei einer Unterkellerung nennenswerter Bodenaustausch auszuführen wäre. In jedem Fall wird ein gründungsspezifisches Baugrundgutachten für das jeweilige Bauvorhaben empfohlen.

7. Denkmalpflege

Archäologische Denkmäler sind im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. der näheren Umgebung nicht bekannt.

Bei Auffinden von Bodendenkmälern (u. n. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- und Kunstgegenstände etc.) ist gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde in der Stadt Feuchtwangen, Kirchplatz 2, 91555 Feuchtwangen, Tel.: 09852-904-0 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 09.11/235 85-0 zu verständigen.

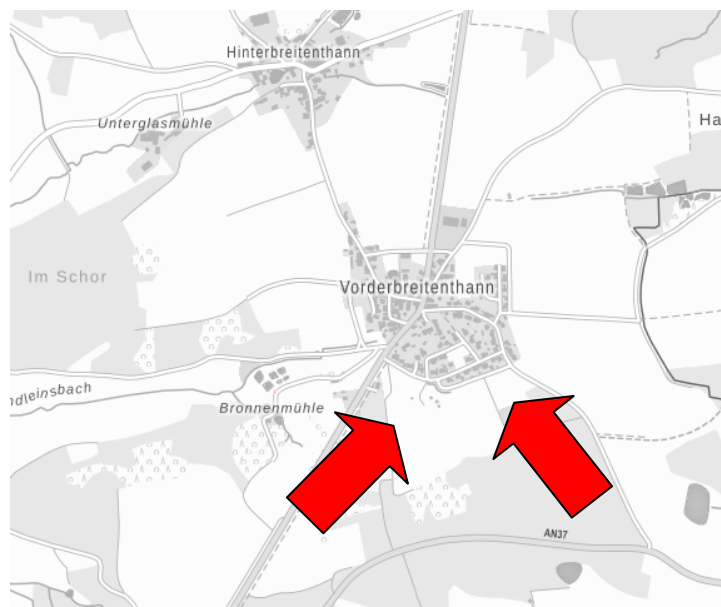


Abbildung 12: Bayerischer Denkmalatlas

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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthan



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.

8. 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.

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.

Kartierte Biotope

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende kartierte Biotope:

- 6728-0193-003: Hecken am Ortsrand von Vorderbreitenthan
- 6728-1267-004: Streuobstbestände um Vorderbreitenthan

Diese sind von den Planungen nicht beeinträchtigt.

Naturpark Frankenhöhe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks Frankenhöhe.

Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Flächen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Richtlinie bzw. der Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) vorhanden.

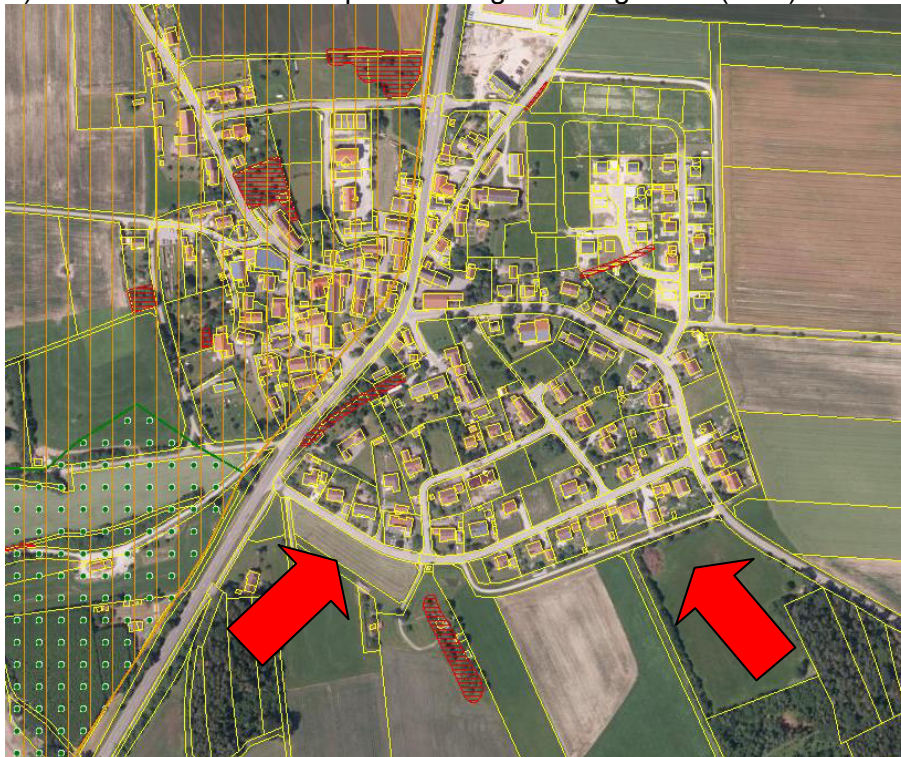


Abbildung 13: kartierte Biotope

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



saP

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) durchgeführt und die baubedingten, anlagebedingten sowie die betriebsbedingten Wirkprozesse untersucht. Die in der saP dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Vorübergehender Funktionsverlust oder Funktionsbeeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte mechanische Beanspruchung oder Entfernen der Vegetationsdecke sowie der Rodung von Gehölzbeständen im Eingriffsbereich.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte Standortveränderungen (z.B. temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtung, temporäre Änderung des Kleinklimas).
- Zeitweise Funktionsbeeinträchtigungen von Tierlebensräumen durch Baulärm oder optische Störeffekte.

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Verlust von Lebensräumen wildlebender Pflanzen und Tiere durch Flächeninanspruchnahme (Versiegelung, Überbauung).
- Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch anlagebedingte Zerschneidung.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagebedingte Standortveränderungen (z.B. Absenkung des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtung, Änderung des Kleinklimas).
- Verlust gewachsener Böden mit ihren vielfältigen Funktionen durch Versiegelung.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden (Bodengefüge, -wasserhaushalt und -chemismus) durch Überbauung, Umlagerung oder Verdichtung.
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerungsmaßnahmen.
- Reduzierung des landschaftlichen Retentionsvermögens und der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen im näheren Umfeld durch Lärm und optische Störeffekte. Die Bebauung und Verkehrserschließung kann durch Lärmimmissionen und Beunruhigung durch Fahrzeuge oder Menschen sowie durch nächtliche Beleuchtung zu Störung bis hin zu Vergrämung von Tierarten im näheren Umfeld führen.
- Straßen- und Objektbeleuchtungen können im Wirkraum einen vermehrten Anflug von nachtaktiven Fluginsekten zur Folge haben bzw. Irritationen bei lichtempfindlichen Tieren auslösen.
- Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch betriebsbedingte Trennwirkungen (z.B. optische Trennwirkungen).
- Beeinträchtigungen des Naturgenusses durch Verlärmung attraktiver Landschaftsräume und verkehrsbedingte visuelle Beunruhigung.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (**V**) und zum Ausgleich (**A**) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V1:** Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.
- **V2:** Die Rodung der Baumhecke oder teilweise Gehölzentnahmen am Westrand der Flur 190 sollten auf das nötigste beschränkt werden. Insbesondere sollte die alte, dreistämmige Erle im Südwesteck des Geltungsbereiches (Abb. 7, blauer Ring in Abb. 1) erhalten werden. Dieser Baum ist - ggf. mit pflegendem Rückschnitt - während der Bauzeit durch einen Schutzzaun vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Im Falle der Beseitigung des Baumes wird die Kompensationsmaßnahme **CEF1** erforderlich.

- **V3:** Bis zur Durchführung der Baufeldräumung auf Flur 204 ist sicherzustellen, dass eine Neuansiedlung und Fortpflanzung der Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) im Jahr 2021 oder in Folgejahren dort nicht erfolgen kann: Hierzu sind die Wiesenfläche Ende Juni bis Anfang Juli zu mähen. Diese Mahd ist ggf. Ende Juli/Anfang August nochmal zu wiederholen, so dass eine Blütenbildung der spezifischen Nektar- und Eiablagepflanze Wiesenknopf während der Flugzeit der Falterart verhindert wird.

- **A1:** Für jeden gefälltten Baum (Stammumfang ≥ 80 cm) werden drei Laubbäume als Hochstämme im näheren Umfeld nachgepflanzt. Sonstige Gehölzbeseitigungen werden im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen: bei Heckenstrukturen zählt als Verhältnisbezug die Grundfläche, bei Einzelgehölzen die Anzahl. Die Ersatzpflanzungen sollten möglichst im Rahmen der Eingrünung der Außenränder der Wohngebiete erbracht werden.

Außerdem wird aus naturschutzfachlicher Sicht die folgende Empfehlung gegeben:

- Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (**CEF-Maßnahme**) wird durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrung:

- **CEF1:** Für den Fall, dass die dreistämmige alte Erle im Südwesteck des östlichen Geltungsbereiches (Flur 190) (Abb. 7, blauer Ring in Abb. 1) beseitigt wird, muss als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Brutbaumes für Spechte (Buntspecht, Grünspecht) und sekundäre Höhlenbrüter (z.B. Star) in einem nahegelegenen Waldbereich ein Altbaum in einem Umkreis von ca. 10 m freigestellt werden. Dieser Baum ist als sog. "Hochstutzen" in 5-6 m Höhe zu kappen und weitgehend zu entasten. Ein anbrüchiger (kranker) oder durch Sturm bereits im Kronenbereich abgebrochener Baum ist gegenüber vitalen gesunden Bäumen für diese Maßnahme zu bevorzugen. Dieser Stutzen ist durch eine flächige (ca. 30 cm breit, 50 cm hoch) Verletzung der Rinde und der äußeren Holzschicht auf der Ostseite des Stammes in 4 bis 5 m Höhe für Spechte attraktiv zu gestalten. Die genannte Verletzung kann durch vertikale Schnitte mit einer Motorsäge herbeigeführt werden. Als initialer Anreiz für Spechte zum Höhlenbau ist in der Schnittfläche ein Bohrloch von 8-10 cm Tiefe und einem Durchmesser von 5 cm anzubringen. Diese Maßnahme sollte unter Anleitung eines vogelkundlich versierten Forstmitarbeiter bzw. Vogelexperten durchgeführt werden

Das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der beschriebenen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugebiet „Am Mühlgraben“ in Vorderbreitenthann



Maßnahmen nicht erfüllt. Ein Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG liegt unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen nicht vor.

9. Realisierung der Planung

Der Bebauungsplan soll im Sommer 2021 zur Rechtskraft gebracht werden. Die Erschließung ist im Frühjahr 2022 vorgesehen.

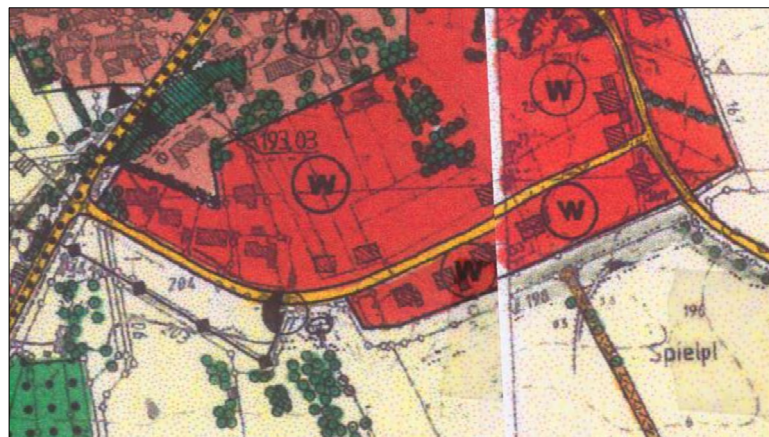


Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen

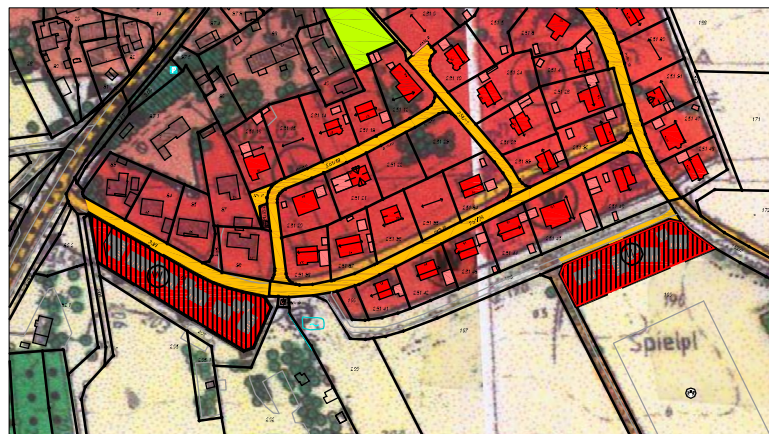
im Bereich der

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Mühlgraben"

Redaktionelle Überarbeitung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
der Stadt Feuchtwangen

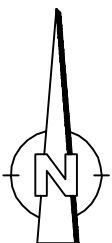


Redaktionelle Überarbeitung des rechtskräftigen
Flächennutzungsplanes der Stadt Feuchtwangen

Fl.Nr. 204 sowie eine Teilfläche des Grundstücks
mit der Fl.Nr. 190 der Gemarkung Vorderbreitenthan
Neu: Darstellung als Wohnbaufläche,
bisher: Fläche für die Landwirtschaft

Legende

-  Wohnbaufläche
-  Wohnbaufläche neu
-  Gemischte Baufläche
-  öffentliche Grünfläche
-  landwirtschaftliche Fläche
-  Straßenverkehrsfläche
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Hauptversorgungs-
leitung



Maßstab 1:5.000