



## Begründung

Aufstellung des Bebauungsplanes  
Nr. 7 mit integriertem Grünordnungsplan  
für das

## Wohnbaugebiet „Kirchhofäcker II“ in Mosbach



Planungsstand: Fassung vom 12.12.2018  
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Stadt Feuchtwangen  
Kirchplatz 2  
91555 Feuchtwangen

Feuchtwangen, den .....

.....  
Patrick Ruh  
1. Bürgermeister



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>2. EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHESFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN NACH § 13B</b>	<b>4</b>
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
<b>4. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung	5
4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	8
<b>5. PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
5.1 Planungsanlass	8
5.2 Planungsziele	9
5.3 Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung	10
5.4 Rechtliche Grundlagen	11
5.5 Art der baulichen Nutzung	11
5.6 Maß der baulichen Nutzung	11
5.7 Immissionsschutz	11
5.8 Überschwemmungsgebiet	13
5.9 Flächenbilanz	14
<b>6. ERSCHLIEßUNG, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
6.1 Straßen	14
6.2 Strom	14
6.3 Fernmeldeanlagen	14
6.4 Trinkwasserversorgung	14
6.5 Löschwasserbereitstellung	15
6.6 Abwasserbeseitigung	15
<b>7. DENKMALPFLEGE</b>	<b>15</b>
<b>8. UMWELTPRÜFUNG, EINGRIFFSREGELUNG NACH DEN BNATSCHG</b>	<b>16</b>
<b>9. REALISIERUNG DER PLANUNG</b>	<b>18</b>



## **Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet Nr. 7 „Kirchhofäcker II“ in Mosbach** Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### **1. Allgemeines**

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 km<sup>2</sup>. Dies entspricht einer sehr dünnen Besiedlung, der bayerische Durchschnitt liegt bei 171 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Das Stadtgebiet umfasst 137,4 km<sup>2</sup> 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.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 "Kirchhofäcker" im Ortsteil Mosbach aufzustellen, 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.

Die Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)).

## **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 10.000m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> (§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 10.000m<sup>2</sup>.

### Bebauungsplan Nr. 7 "Kirchhofäcker" in Mosbach

- Der Bebauungsplan "Kirchhofäcker II" schließt im Süden an das vorhandene Wohnbaugebiet "Kirchhofäcker" an
- Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,2 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000m<sup>2</sup>.
- 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

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich im Norden von Mosbach, direkt angrenzend an das vorhandene Wohnbaugebiet "Kirchhofäcker" im Süden. Im Westen grenzt die Kreisstraße AN 5 an, im Osten befindet sich als Abschluss ein bereits errichtetes Wohnhaus und im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Planungsgebiet neigt sich in Richtung Westen.

#### **Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:**

- im Norden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 101
- im Osten durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 103 sowie das Grundstück mit der Fl.Nr. 102/1
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 14, 15/9, 15(10), 15/11 und 15/12
- im Westen durch die Kreisstraße AN 5 mit der Fl.Nr. 54/8

**Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück mit der Fl.Nr. 102 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 101, 103 und 54/8 der Gemarkung Mosbach.**

### **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) 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 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 3. Siedlungsstruktur

#### RP 3.1 Siedlungswesen

##### RP 3.1.:

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 Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

#### 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

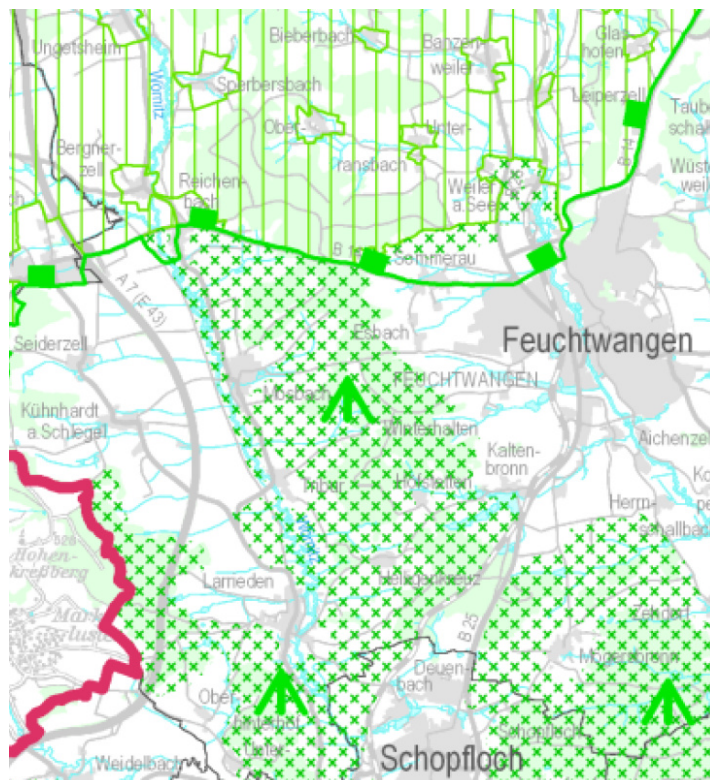


Abbildung 2: Landschaft und Erholung, Zielkarte, Regionalplan 8

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

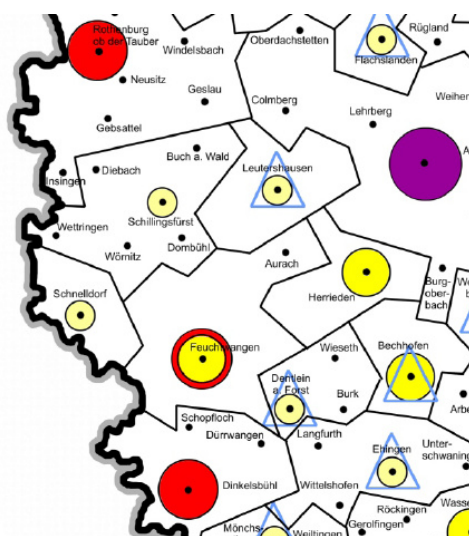


Abbildung 3: Zentrale Orte und Nahbereiche, Begründungskarte Regionalplan 8



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

#### **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 bereits als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine parallele Änderung der Flächennutzungsplanung ist nicht erforderlich.

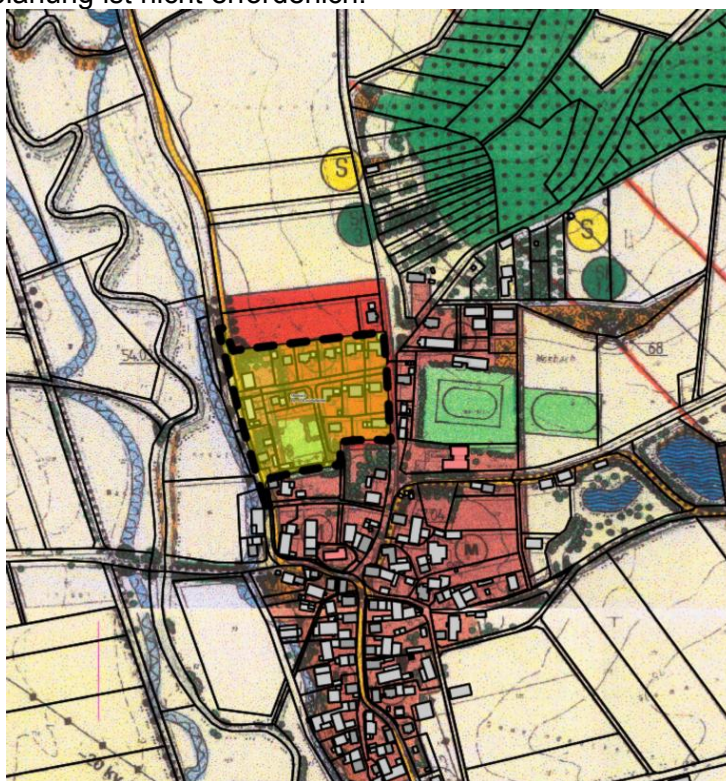


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Stadt Feuchtwangen

### **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 bereits zahlreiche Bauplätze von Bauwilligen reserviert bzw. gekauft. In den Ortsteilen gibt es aber ebenfalls eine hohe Nachfrage an Baugrundstücken, vorrangig durch Einheimische. Gerade in Mosbach fehlen seit Jahren geeignete Baugrundstücke, so dass die Stadt Feuchtwangen beschlossen hat, die im FNP bereits dargestellte Wohnbaufläche zu überplanen, um zeitnah den Bedarf nach Baugrundstücke in Mosbach zu decken.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Außenbereich angrenzend an den Siedlungsrand und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.





Abbildung 5: Entwurf des Bebauungsplanes "Kirchhofäcker II"

Die Größe des Plangebiets umfasst eine Fläche von 1,2 ha. Es sollen insgesamt 13 Wohnhäuser entstehen. Die Baugrundstücke weisen Größen zwischen 706m<sup>2</sup> und 981m<sup>2</sup> auf. Hier wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in ländlichen Regionen auch größere Bauplätze nachgefragt werden, aber auch die Möglichkeit bestehen soll, einige Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen aufgrund des hohen Bedarfs, zu errichten.

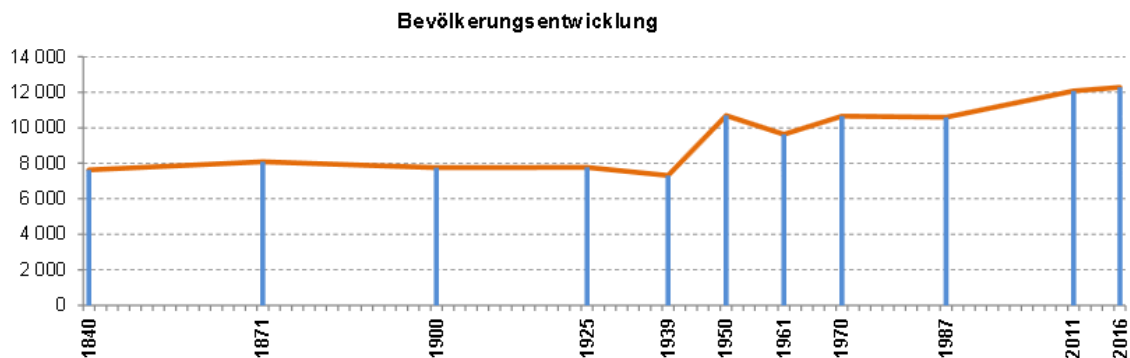


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

## 5.2 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.

### **5.3 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 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".

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.

Da es sich um eine maßvolle Ergänzung des vorhandenen Wohnbaugebietes "Kirchhofäcker" handelt, kann die vorhandene Infrastruktur mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.



## **5.4 Rechtliche Grundlagen**

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 § 3 G zur Änderung des BaukammernG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24. 7. 2015 (GVBl. S. 296)

## **5.5 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 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.

## **5.6 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.

## **5.7 Immissionsschutz**

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

# Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Wohnbaugebiet „Kirchhofäcker II“ in Mosbach



ungestörten Nachtruhe (z.B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.

Bei der Ermittlung der Schallimmissionen im Straßenverkehr wird die RLS-90 herangezogen. Der Abstand des geplanten Wohnbaugebietes "Kirchhofäcker II" in Mosbach zur Fahrbahnmitte der BAB 7 beträgt an der nächsten Stelle ca. 680m, an der entferntesten ca. 865m.

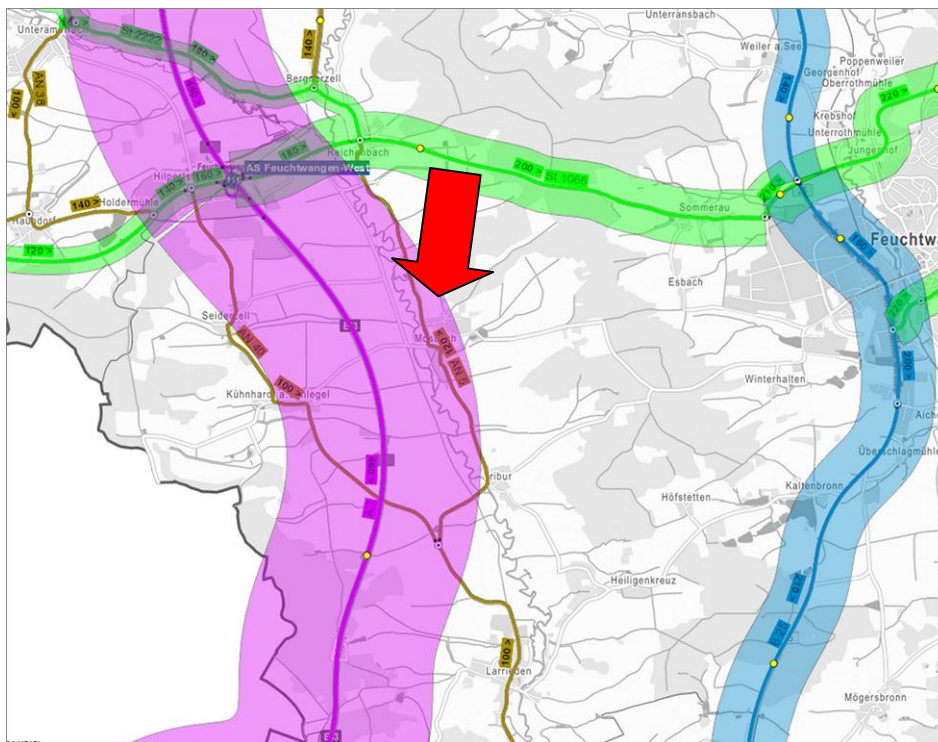


Abbildung 7: Lärmausbreitung klassifizierter Straßen

Anhand nachfolgender Tabelle kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Abstand von 450m, 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. 1.300m eingehalten. (Es ist zu beachten, dass bei dieser Tabelle die tatsächliche Belastung der BAB 7 (DTV-Werte) nicht berücksichtigt ist).

Art des Verkehrsweges	Beurteilungspegel nachts (in dB(A))			
	55	50	45	40
	(=GE)	(=MI)	(=VWA)	(=WR)
	Abstand von der Achse (m)			
<b>Straße:</b>				
- Bundesautobahn	450	800	1300	1800
- Bundesstraße	100	200	450	800
- Landesstraße	40	70	150	330
- Gemeindestraße		20	40	90
<b>Schiene:</b>				
- 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

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Wohnbaugebiet „Kirchhofäcker II“ in Mosbach



Die tatsächliche Belastung kann nach RLS-90 überschlägig betrachtet werden:  
Die BAB 7 ist mit 42.127 PKW befahren (= Gesamt-DTV 2015), davon sind 7.196 LKW, was einem Anteil von 17% entspricht. Unter Verwendung folgender Tabelle können die stündlichen Verkehrsmengen berechnet werden, im vorliegenden Fall:  $0,014 \cdot 42127 = 589,8$

### 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 betragen die Mittelungspegel 47,7dB(A) bei 680m Entfernung (nähester Punkt im Westen des WA) und 45,5 dB(A) bei 865m Entfernung (entferntester Punkt im Osten des WA) und überschreiten somit den Orientierungswert von 45dB(A).

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu treffen. Betroffen sind davon die schutzbedürftigen Räume. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen;
- Büroräume und Arbeitszimmer;
- Kinderzimmer
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Nach Rücksprache mit dem LRA AN - Sachgebiet Immissionsschutz wird folgende Festsetzung vorgeschlagen:

"Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen der BAB 7 sind schutzbedürftige Räume grundsätzlich auf die lärmabgewandte Seite hin auszurichten. Werden schutzbedürftige Räume in Richtung BAB 7 vorgesehen, so sind diese Wände fensterfrei oder mit nicht zu öffnenden Fenstern / Festverglasung mit ausreichendem Lärmdämmmaß auszustatten. Die betroffenen Fenster stehen folglich für Lüftungszwecke nicht zur Verfügung. Die Belüftung der Räume erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage oder Fenster, die zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sind. Alternativ dazu sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen z.B. Riegelbauten in Form von Wintergärten bzw. verglaste Loggien"

### 5.8 Überschwemmungsgebiet

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang der Wörnitz befindet sich westlich der Kreisstraße Kr AN 5 und wird durch das geplante Baugebiet nicht berührt.

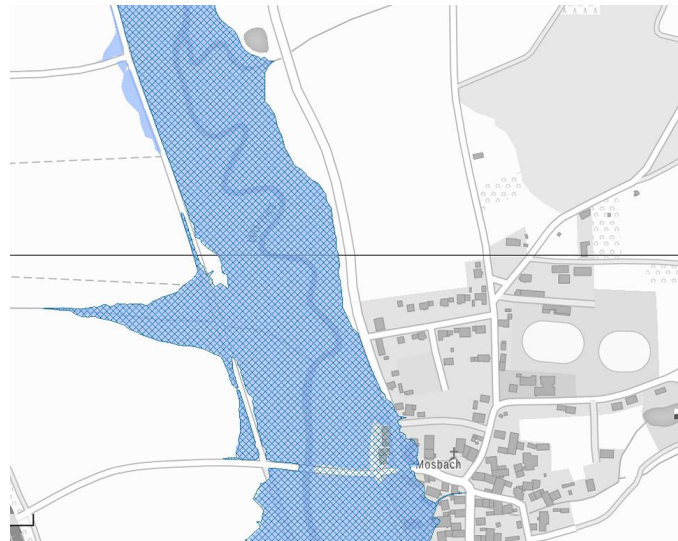


Abbildung 8: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

### 5.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	12.095 m <sup>2</sup>
Davon überbaubare Flächen	7.722 m <sup>2</sup>
Davon Straßenverkehrsflächen	1.319 m <sup>2</sup>
Davon private Grünflächen	2.089 m <sup>2</sup>

## 6. Erschließung, Technische Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt über die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur.

### 6.1 Straßen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, ausgehend von der Kreisstraße AN 5 im Westen bis zu einem vorhandenen Wirtschaftsweg im Osten.

### 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.

### 6.3 Fernmeldeanlagen

Das Fernmeldenetz ist zu erweitern. Die Versorgung ist, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz, sichergestellt. In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

### 6.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes. 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 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.

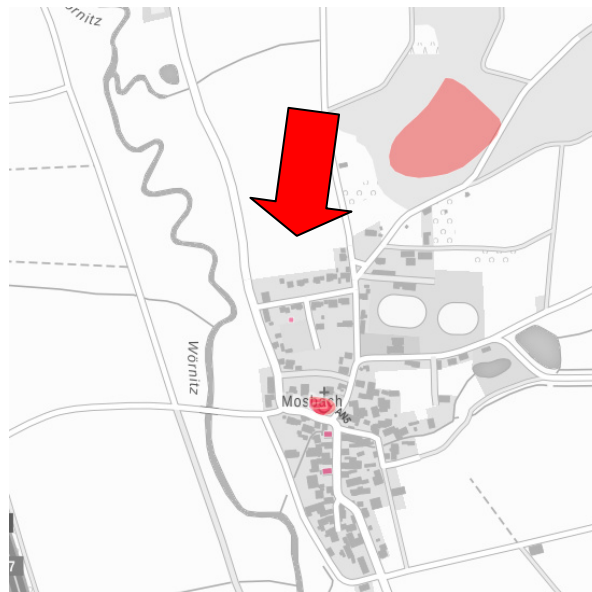
### **6.6 Abwasserbeseitigung**

Im Zuge der Erschließung werden die notwendigen Abwasserkanäle im Trennsystem verlegt. Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird zur Kläranlage in Mosbach geleitet und dort gereinigt. Unbelastete Niederschlagswässer der Grundstücke sowie das Oberflächenwasser der Straße sind über ein getrenntes Leitungssystem abzuleiten.

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 Niederschlagswassers zu ermöglichen.

## **7. Denkmalpflege**

Archäologische Denkmäler sind im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.



**Abbildung 9: Bayerischer Denkmalatlas**

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.

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



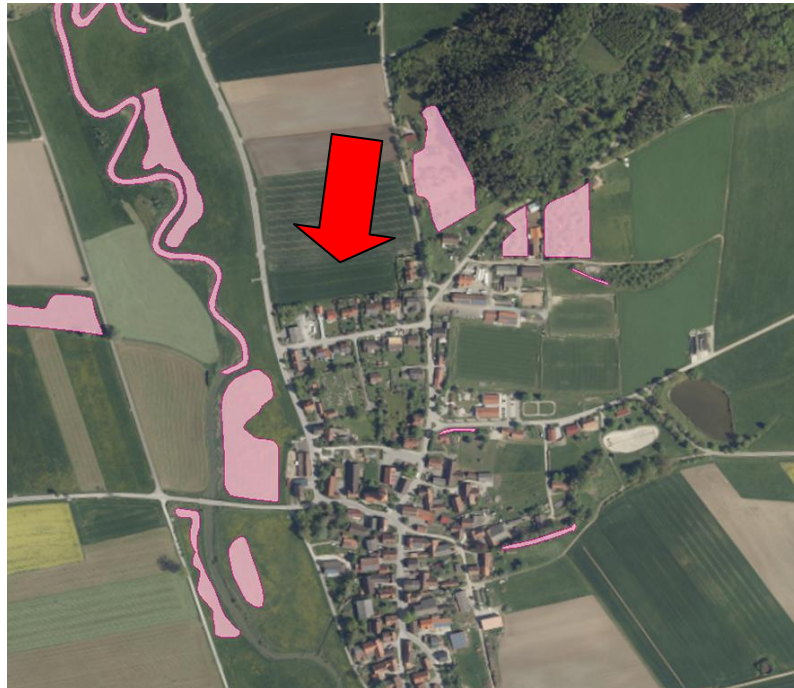
Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeigen eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der 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.

## **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)



**Abbildung 10: kartierte Biotope**

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Planteil nachzulesen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende kartierte Biotope:

- 6827-0067 Hecken bei Mosbach
- 6827-1134 Wörnitz mit Röhrichtstreifen von Reichenbach bis Larrieden
- 6827-1135 Extensivgrünland nördlich von Mosbach
- 6827-1136 Extensivgrünland westlich von Mosbach
- 6827-1137 Extensivgrünland nördlich von Mosbach
- 6827-1138 Streuobstbestände nördlich von Mosbach
- 6827-1139 Hecke am Ortsrand von Mosbach
- 6827-1176 Nasswiese und Extensivgrünland westlich von Mosbach
- 6827-1177 Nasswiese und Seggenried südwestlich von Mosbach

Diese sind von den Planungen nicht beeinträchtigt.

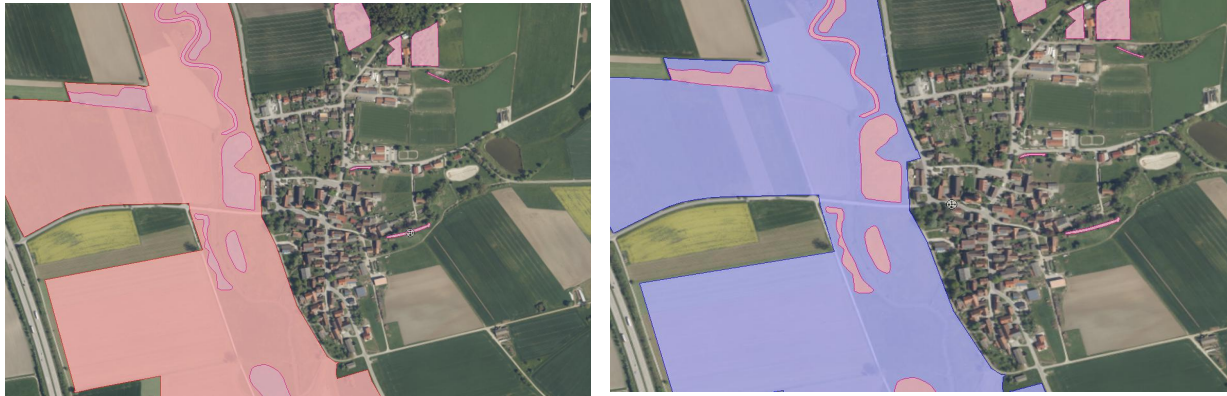




Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks Frankenhöhe

### **Natura 2000-Gebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Flächen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Richtlinie bzw. der Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) vorhanden. Westlich im Wörnitzgrund befindet sich das FFH-Gebiet 7029-371 "Wörnitztal sowie das SPA-Gebiet 7130-471 "Nördlinger Ries und Wörnitztal"



**Abbildung 11: FFH und SPA\_Gebiet**

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.

Es müssen keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, 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:

**M1:** Baufeldräumung im Eingriffsraum vor Beginn der Brutzeit im Zeitraum ab Oktober bis Ende Februar. Sollte dies nicht möglich sein, können potentielle, ansiedlungswillige Bodenbrüter mittels Flatterbändern vergrämt werden. Diese müssen vor der Brutzeit (spätestens Mitte März) angebracht werden.

**M2:** Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken: Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (EISENBEIS 2011). Dies soll eine auch in Zukunft kontinuierliche Nahrungsversorgung von nachtaktiven Fluginsekten für Fledermäuse sichern, welche an den neuen Lichtquellen



nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden.

## **9. Realisierung der Planung**

Der Bebauungsplan soll im Frühjahr 2019 zur Rechtskraft gebracht werden. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist 2019/2020 vorgesehen.