



Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 2 mit integriertem Grünordnungsplan
für das

Wohnbaugebiet „Baumschule“ in Vorderbreitenthamn



Planungsstand: Fassung vom 23.10.2019
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Stadt Feuchtwangen
Kirchplatz 2
91555 Feuchtwangen

Feuchtwangen, den

.....
Patrick Ruh
1. Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	3
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
3. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung	4
4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	6
5. PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, RECHTLICHE GRUNDLAGEN	7
5.1 Planungsanlass	7
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 Flächenbilanz	11
6. ERSCHLIEßUNG, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
6.1 Straßen	11
6.2 Strom	12
6.3 Fernmeldeanlagen	12
6.4 Trinkwasserversorgung	12
6.5 Löschwasserbereitstellung	12
6.6 Abwasserbeseitigung	12
7. DENKMALPFLEGE	13
8. UMWELTPRÜFUNG, EINGRIFFSREGELUNG NACH DEN BNATSCHG	13
9. REALISIERUNG DER PLANUNG	14



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

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

Die Stadt Feuchtwangen liegt im westlichen Bereich des Landkreises Ansbach und verfügt über ca. 12.500 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, Vorderbreitenthann 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. 2 "Baumschule" im Ortsteil Vorderbreitenthann zu ändern, da die im Ursprungsbebauungsplan dargestellte Erschließung nicht der durchgeführten Erschließungsplanung entspricht.

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).

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



2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Beschreibung des Gebietes

Das Wohnbaugebiet befindet sich im Nordosten von Vorderbreitenthann. Im Westen und Süden schließt das Baugebiet an bestehende Bebauung an, im Norden und Osten wird das Baugebiet von einem bestehenden Wirtschaftsweg von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt.

Im Nordwesten grenzt das "Gewerbegebiet Vorderbreitenthann" an das Baugebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- im Westen durch die Ortsstraße mit den Fl.Nrn. 48/1 und 137 sowie das Grundstück mit der Fl.Nr. 47
- im Süden durch die Baugrundstücke mit den Fl.Nrn. 42, 42/1, 43, 43/1 und 164 sowie den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 165
- im Norden durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 160
- im Osten durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 165

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 161, 161/1, 161/2, 161/3, 161/4, 161/5, 161/6, 161/7, 161/8, 161/9, 161/19, 161/20, 161/21, 161/22, 161/23, 161/24, 161/25, 161/26, 161/27, 161/28, 162, 163 und 251/28 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 42/1 und 47 der Gemarkung Vorderbreitenthann.

3. 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

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



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

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.

In der Zielkarte "Landschaft und Erholung" befindet sich das Plangebiet außerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und außerhalb der Schutzzone des Naturparks. Der Naturpark Frankenhöhe sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebietes grenzen östlich an die Ortschaft Vorderbreitenthann an. Die St 1066 stellt die Grenze des Naturparks dar.

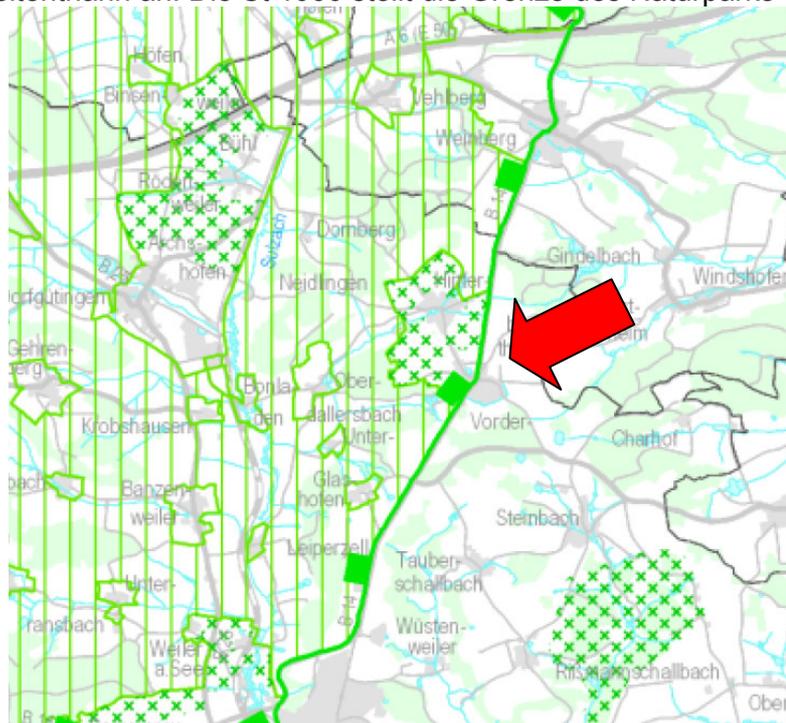


Abbildung 3: Landschaft und Erholung, Zielkarte, Regionalplan 8

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Stadt Feuchtwangen verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Oktober 2002. Hierzu wurden bereits 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.

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

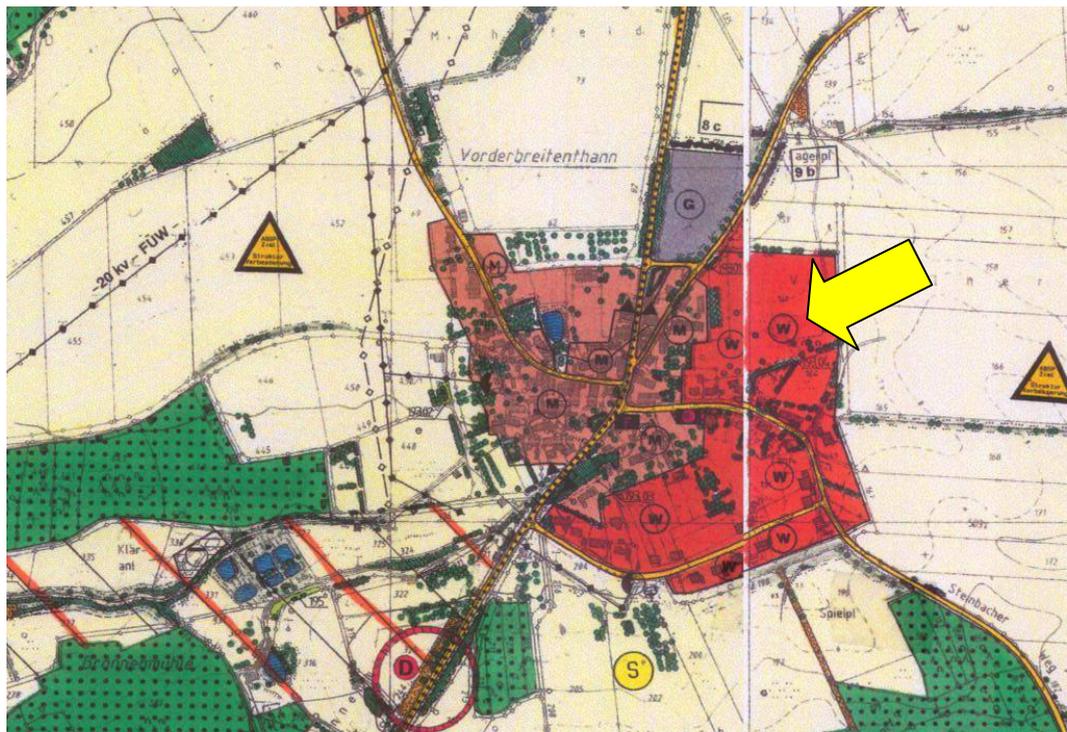


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Stadt Feuchtwangen

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

5.1 Planungsanlass

Der Ursprungsbebauungsplan wurde im Jahr 1998 aufgestellt. Im Jahr 2007 wurde vom Stadtrat eine Änderung der Erschließung beschlossen, auf deren Grundlage die Erschließungsplanung im Weiteren erfolgte. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde jedoch nicht angepasst. Die Baugrundstücke wurden entsprechend der Erschließungsplanung vermessen. Über die Hälfte der ausgewiesenen Baugrundstücke wurde bereits bebaut, für die weiteren Bauplätze sind die Bauanträge weitgehend genehmigt. Die Erschließung wurde aufgrund der starken Nachfrage nach Bauland vollständig durchgeführt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Baumschule" werden folgende Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 1998 vorgenommen:

- Anpassung der Erschließungsstraße an den Bestand
- Ergänzung des Geltungsbereiches um das südliche Teilstück der Erschließungsstraße
- Streichung der Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
- Überarbeitung der Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Dächer
- Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen zur Wasserwirtschaft
- Anpassung und Ergänzung der Festsetzungen zur Grünordnung

Begründung:

zu a)

Die Grundlage für die Erschließung stellt ein Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2007 dar, der jedoch keine Rechtskraft erlangt hat. Die umgesetzte innere Erschließung ist wesentlich flächensparender als ursprünglich geplant, es findet somit eine deutlich geringere Versiegelung statt.

zu b)

Die südliche Zufahrt zum Baugebiet wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen (Fl.Nr. 251/28). Bisher befindet sich das Teilstück der Erschließungsstraße im

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



Geltungsbereich des Bebauungsplanes N. 1 "Mühlgraben". Es ist vorgesehen, diesen ebenfalls zu ändern, so dass eine eindeutige Zuordnung der Erschließungsstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Baumschule" sinnvoll ist.

zu c)

Da für die Festsetzung der Firstrichtung regelmäßig Befreiungen von den Bauherren beantragt werden, wird unter dem Stichwort "schlanke Bebauungspläne" diese Festsetzung entnommen.

zu d)

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Dächer werden an die heutigen Bauweisen zur Vermeidung von Befreiungsanträgen angepasst.

So werden bei den Dachformen zusätzlich Walm- und Pultdächer aufgenommen (bisher ausschließlich Satteldächer), die Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zu Geländeänderungen werden eindeutiger mittels Maßangaben definiert, Geländeschnitte werden eingefordert.

zu e)

Im Geltungsbereich können eventuell hohe Grundwasserstände auftreten. Aus diesem Grund wurden von der Stadt Feuchtwangen die Festsetzungen dahingehend ergänzt. 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.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken wird entnommen, da ein Entlastungsbauwerk im Kanalnetz vorhanden ist und die Rückhaltezysternen somit fachlich nicht erforderlich sind. Zisternen zur privaten Brauchwassernutzung sind möglich.

zu f)

Die Festsetzung, dass bei der Installation von Außenbeleuchtungsanlagen die aktuell umweltverträglichste Beleuchtungstechnik mit LED kalt und LED neutral-warmen Lampen einzusetzen ist, wird ergänzt. Massive Einfriedungen (Mauern, Gabionen) sowie Einfriedungen aus Kunststoff werden ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu den Freiflächen mit Pflanzgeboten, Artenauswahl mit heimischen Gehölzen und Pflanzschema wurden überarbeitet, ein Freiflächengestaltungsplan festgesetzt.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Stadt Feuchtwangen hat derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Im Jahr 2018 wird das Wohnbaugebiet "Röschenhof" am südlichen Ortsrand der Stadt Feuchtwangen erschlossen. Die Bauplätze sind vollständig von Bauwilligen reserviert bzw. gekauft. In den Ortsteilen gibt es aber ebenfalls eine hohe Nachfrage an Baugrundstücken, vorrangig von Einheimischen.

Der Ortsteil Vorderbreitenthan 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.

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



Abbildung 5: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Baumschule"

Die Größe des Plangebiets umfasst eine Fläche von 3,3 ha. Insgesamt konnten 41 Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden. Die Bauplätze sind weitgehend veräußert und befinden sich in Privatbesitz. Die Baugrundstücke weisen Größen zwischen 550m² und 915m² auf. Hier wurde der Tatsache Rechnung getragen, dass in ländlichen Regionen auch größere Bauplätze nachgefragt werden.

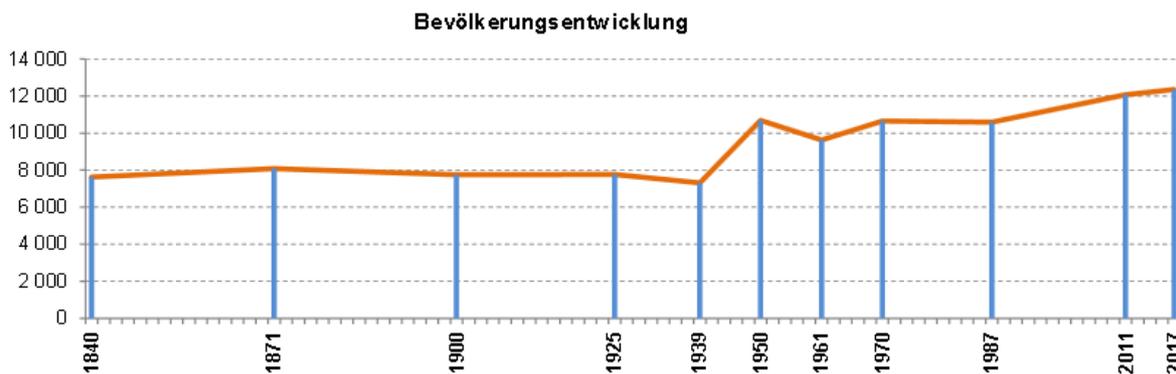


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

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 Erschließung sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

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



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 vermehrbare 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.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um keine Neuausweisung, sondern lediglich um die redaktionelle Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an die durchgeführte Erschließung.

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



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 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	32.845 m ²
Davon überbaubare Flächen	20.725 m ²
Davon Straßenverkehrsflächen	3.832 m ²
Davon private Grünflächen	2.862 m ²

6. Erschließung, Technische Infrastruktur

Die Erschließung wurde über die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur durchgeführt.

6.1 Straßen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, ausgehend von der Ortsverbindungsstraße in Richtung Steinbach im Südosten und der Ortsverbindungsstraße in Richtung Windshofen im Nordosten.

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



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.

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 wurde 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 Mischsystem. Anfallendes Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege und öffentliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken.

6.7 Immissionsschutz

Im Nordwesten grenzt das "Gewerbegebiet Vorderbreitenthann" an das Wohnbaugebiet an. Im Rahmen der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet wurde in Immissionsschutzgutachten erstellt, zur Prüfung, inwieweit die gewerbliche Ausweisung, das Wohnbaugebiet beeinträchtigen könnte. Im Bebauungsplan wurden Schallemissionskontingente festgesetzt, welche im Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr) einen weitgehend uneingeschränkten Gewerbebetrieb im Plangebiet zulassen, insbesondere dann, wenn die Geräuschemissionen des jeweiligen Betriebes vorrangig nach Norden gerichtet abgestrahlt werden. Die festgesetzten Emissionskontingente liegen im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) unter den Anhaltswerten, welche die DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung angibt. Insbesondere in südöstlicher Richtung sind die zulässigen Geräuschemissionen aufgrund des rechtskräftig ausgewiesenen Wohngebietes „Baumschule“ im Beurteilungszeitraum nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) stark eingeschränkt.

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



Somit sind keine Beeinträchtigungen für das Wohnbaugebiet Baumschule zu erwarten.

7. Denkmalpflege

Archäologische Denkmäler sind im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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.

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.

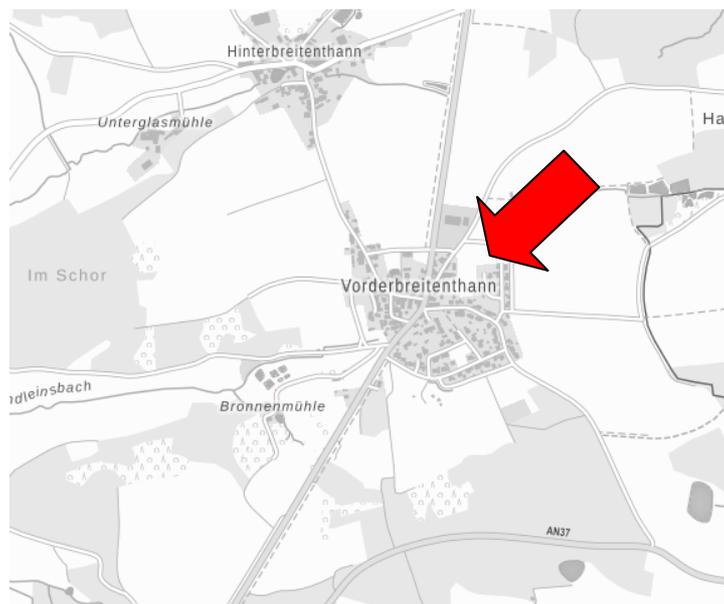


Abbildung 7: Bayerischer Denkmalatlas

8. Umweltprüfung, Eingriffsregelung nach den BNatSchG

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. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht.

Im vereinfachten 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

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



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.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Planteil nachzulesen. Die Abgrenzung des Gebietes zur offenen Landschaft im Norden und Osten erfolgt mittels eines vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweges. Innerhalb des Baugebietes wird eine 8m breite Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt (bisher 3m). Diese dient dem Schutz des Baugebietes vor Emissionen, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen können sowie zur besseren landschaftlichen Einbindung des Baugebietes.

Eine Nachverdichtung durch die Zulässigkeit von mehr Wohneinheiten je Gebäude, höherer Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) oder dichtere Bauweise (z.B. Reihenhäuser) findet nicht statt. Der Versiegelungsgrad im Gebiet wird somit nicht erhöht. Durch die im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan deutlich flächensparendere Erschließung wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zusätzlich reduziert.

Durch die in den vergangenen Jahren begonnene Erschließung und Bebauung des Baugebietes, kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des ständigen Störpotentials durch Lärm und Unruhe aufgrund von Bauarbeiten, spielenden Kindern, Haustieren, Nutzung des Freiraums durch die Anwohner keine bodenbrütenden Vogelarten im Gebiet anzutreffen sind. Auch aufgrund der Tatsache, dass die Erschließung vom östlichen Rand her erfolgt ist, haben sich vorhandene Tierarten auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zurückgezogen. Seltene Pflanzenarten sind innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der bisherigen Nutzung ebenfalls nicht zu erwarten. Die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter ist somit als gering einzustufen. Die bereits im Ursprungsbebauungsplan und in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplan ergänzten und verbesserten festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und der grünordnerischen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung sind insgesamt positiv und stellen eine geeignete Ortsabrundung und Einbindung in Natur und Landschaft dar.

Angrenzend bzw. innerhalb des Plangebietes befinden sich nach der Biotopkartierung folgende Biotope:

- 6728-0193-001: Hecken am Ortsrand von Vorderbreitenthan
- 6728-0193-004: Hecken am Ortsrand von Vorderbreitenthan

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.

9. Realisierung der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im Sommer 2020 zur Rechtskraft gebracht werden.