





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
<b>3. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
3.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	8
<b>4. PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
4.1 Planungsanlass	8
4.2 Strukturdaten	10
4.3 Planungsziele	12
4.4 Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung	13
4.5 Rechtliche Grundlagen	15
4.6 Art der baulichen Nutzung	15
4.7 Maß der baulichen Nutzung	16
4.8 Flächenbilanz	16
<b>5. ERSCHLIEßUNG, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
5.1 Straßen	16
5.2 Strom	16
5.3 Fernmeldeanlagen	16
5.4 Trinkwasserversorgung	16
5.5 Löschwasserbereitstellung	17
5.6 Abwasserbeseitigung	17
<b>6. DENKMALPFLEGE</b>	<b>17</b>
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>18</b>
<b>8. UMWELTPRÜFUNG, EINGRIFFSREGELUNG NACH DEN BNATSCHG</b>	<b>19</b>
<b>9. REALISIERUNG DER PLANUNG</b>	<b>21</b>
<b>ANLAGEN:</b>	
<b>Anlage 1: Grünordnungsplan</b>	
<b>Anlage 2: Umweltbericht</b>	



## **Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet Nr. 4 „Pfarrfeld“ in Breitenau**

**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 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, Vorderbreitenhann 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 04.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 "Pfarrfeld" im Ortsteil Breitenau aufzustellen, um die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen zu begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. In seiner Sitzung am 07.08.2024 hat der Stadtrat die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 04.12.2019



beschlossen. Das Verfahren wird nunmehr im Regelverfahren fortgesetzt, wobei nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB die aktuell geltenden Rechtsvorschriften anzuwenden sind.

Die Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird im Grünordnungsplan, der als Anlage der Begründung beigefügt wird, berechnet und die Maßnahmen beschrieben.

Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

### Beschreibung des Gebietes

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich im Süden von Breitenau, direkt angrenzend an das vorhandene Dorfgebiet von Breitenau. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 161. Die Ortschaft befindet sich ca. 6km nordwestlich der Kernstadt Feuchtwangen. Topographisch ist die Fläche von Süd nach Nord in Richtung Ortschaft geneigt. Es handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche.

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

- im Norden durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 74 sowie den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 93/5, 93/6, 93/7 und 146/2
- im Osten durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 94
- im Süden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 93
- im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 157

Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 93/11, 157 und 161 der Gemarkung Breitenau.

## **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.

### **3.1 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 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**

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.:**

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.

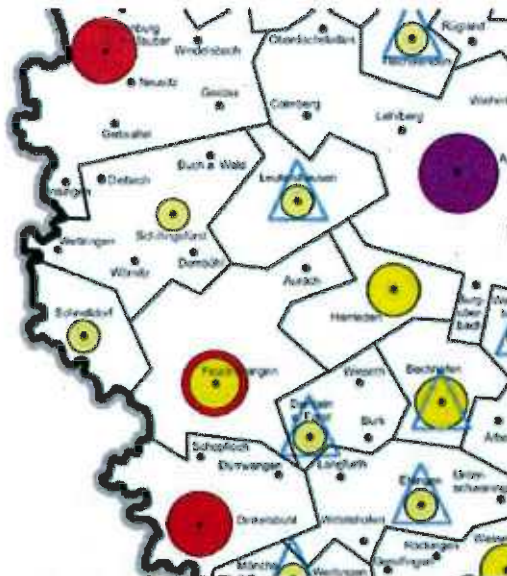


Abbildung 2: Zentrale Orte und Nahbereiche, Begründungskarte Regionalplan 8

### 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



Abbildung 3: Landschaft und Erholung, Zielkarte, Regionalplan 8

### 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, 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 Vorbehaltsgebietes und außerhalb der Schutzzone des Naturparks.



### 3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Stadt Feuchtwangen verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Oktober 2002. Hierzu wurden bereits 25 Änderungen durchgeführt bzw. begonnen.

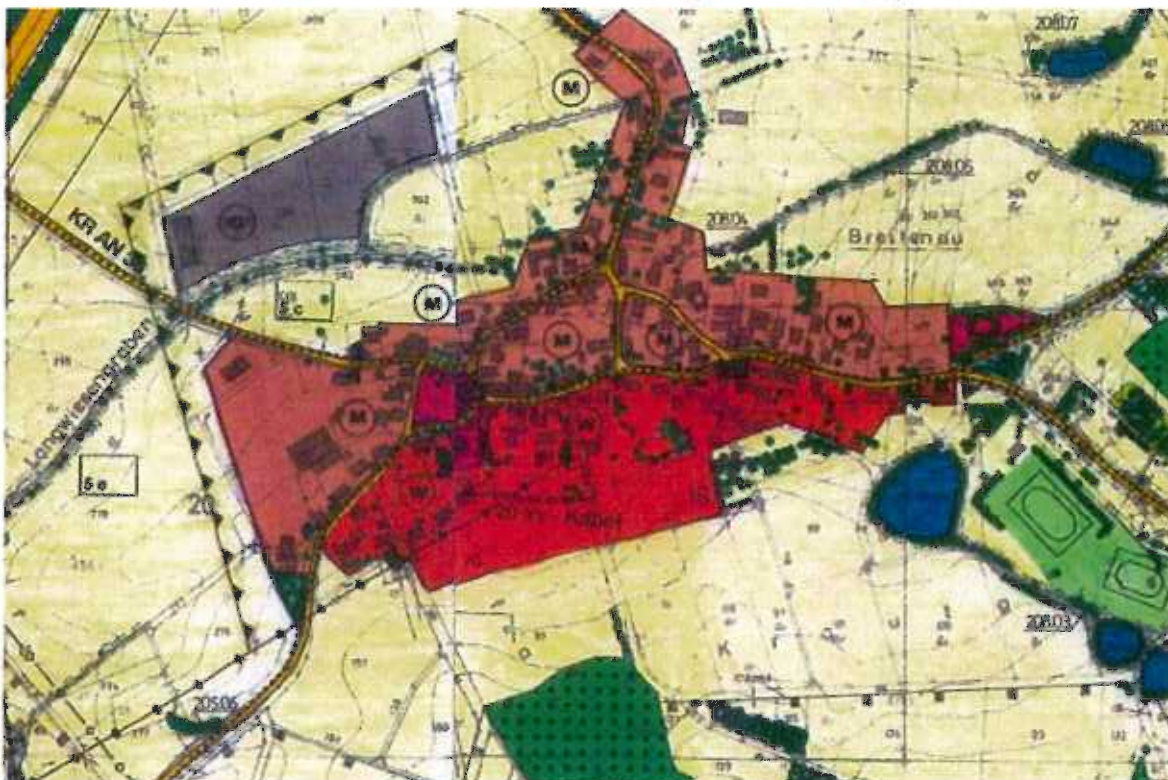


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Stadt Feuchtwangen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Ein Streifen im Süden sowie der Bereich westlich des Wirtschaftsweges mit insgesamt 1 ha sind als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. Nr. 9a BauGB dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## 4. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung, rechtliche Grundlagen

### 4.1 Planungsanlass

Die Stadt Feuchtwangen hat derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Im Jahr 2018 wurde das Wohnbaugebiet "Röschenhof" am südlichen Ortsrand der Stadt Feuchtwangen erschlossen. Hier sind alle Bauplätze verkauft und im Wesentlichen auch bebaut. Aktuell wird das Wohnbaugebiet „Hochschule“ am nordöstlichen Ortsrand von Feuchtwangen erschlossen. Bereits jetzt wurden 20 Baugrundstücke, vorwiegend für den Einfamilienhausbau, verkauft. Weitere 10 stehen auf der Warteliste, deren Verkauf nach und nach abgearbeitet wird. 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 Altgemeinde Breitenau besteht aus den Ortsteilen Breitenau, Gehrenberg, Ratzendorf, Sperbersbach, Ungetsheim, Ungetsheimer Mühle, Zischendorf und Zumhaus. In keinem der Ortsteile ist bisher ein Wohnbaugebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan sind der südliche Bereich von Breitenau, im Südosten von Gehrenberg sowie im Südwesten in Ungetsheim

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohnbaugebiet „Pfarrfeld“ in Breitenau



Wohnbauflächen dargestellt. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wurde im Bau- und Verkehrsausschuss entschieden, im Hauptort in Breitenau ein Wohnbaugebiet auszuweisen und zu erschließen.

Darüber hinaus besteht aus der örtlichen Bevölkerung in Breitenau seit Jahren der Wunsch, ein Wohnbaugebiet auszuweisen. Das geplante Baugebiet befindet sich im Außenbereich angrenzend an den Siedlungsrand und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Größe des Plangebiets umfasst eine Fläche von 2,0 ha. Es sollen insgesamt 24 Wohnhäuser entstehen. Die Baugrundstücke weisen Größen zwischen 572 m<sup>2</sup> und 910 m<sup>2</sup> auf.

Derzeit liegen 11 Bewerbungen vor. Von ehemals 17 Bewerbern haben sich aufgrund nicht vorhandener Bauplätze, 6 Bewerber anderweitig orientiert, z. B. durch Neubau im BG Mosbach bzw. Archshofen.

Des Weiteren hat die Stadt Feuchtwangen beschlossen, eine neue Kindertagesstätte neben dem vorhandenen Sportgelände zu errichten, da das vorhandene Kindergartengebäude in einem äußerst schlechten Zustand war. Der Neubau beinhaltet eine dreigruppige Tagesstätte mit insgesamt 18 Krippen- und 37 Kindergartenplätzen. Die Ausweisung eines Baugebietes in Breitenau sichert das Fortbestehen und die Entwicklung des örtlichen Dorf- und Gemeindelebens.

Nördlich und westlich von Breitenau ist die Ausweisung eines Wohnbaugebietes nur bedingt möglich aufgrund der Immissionsbelastung durch die nahe BAB 6. Im nordöstlichen Bereich ist eine Ausweisung nicht möglich, da kein Trennsystem installiert werden kann, im südöstlichen Bereich scheitert eine Ausweisung an der fehlenden verkehrlichen Erschließung. Da die Flächen im FNP bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und die verkehrliche Anbindung durch den Ausbau eines Wirtschaftsweges mit der Verlängerung einer vorhandenen Ortsstraße kostengünstig möglich ist, stellt die Fläche eine geeignete Entwicklung der Ortschaft dar.



Abbildung 5: Entwurf des Bebauungsplanes "Pfarrfeld"



## 4.2 Strukturdaten

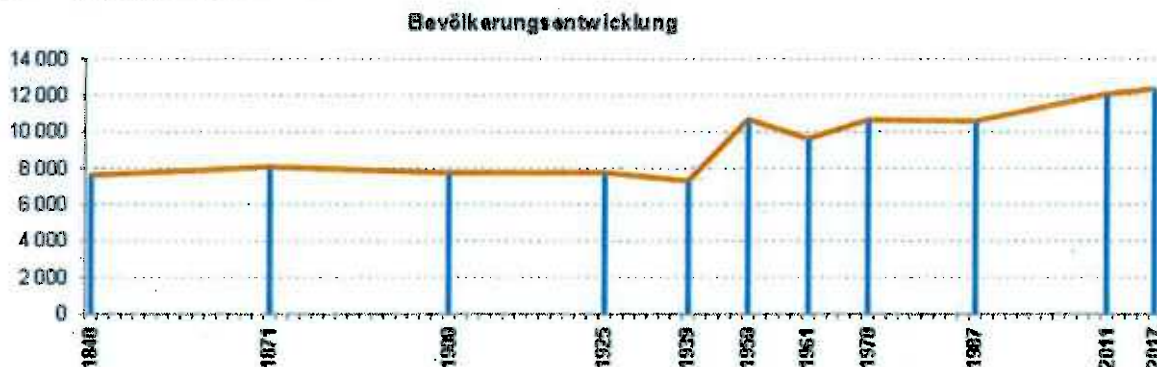


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung Feuchtwangen, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

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.

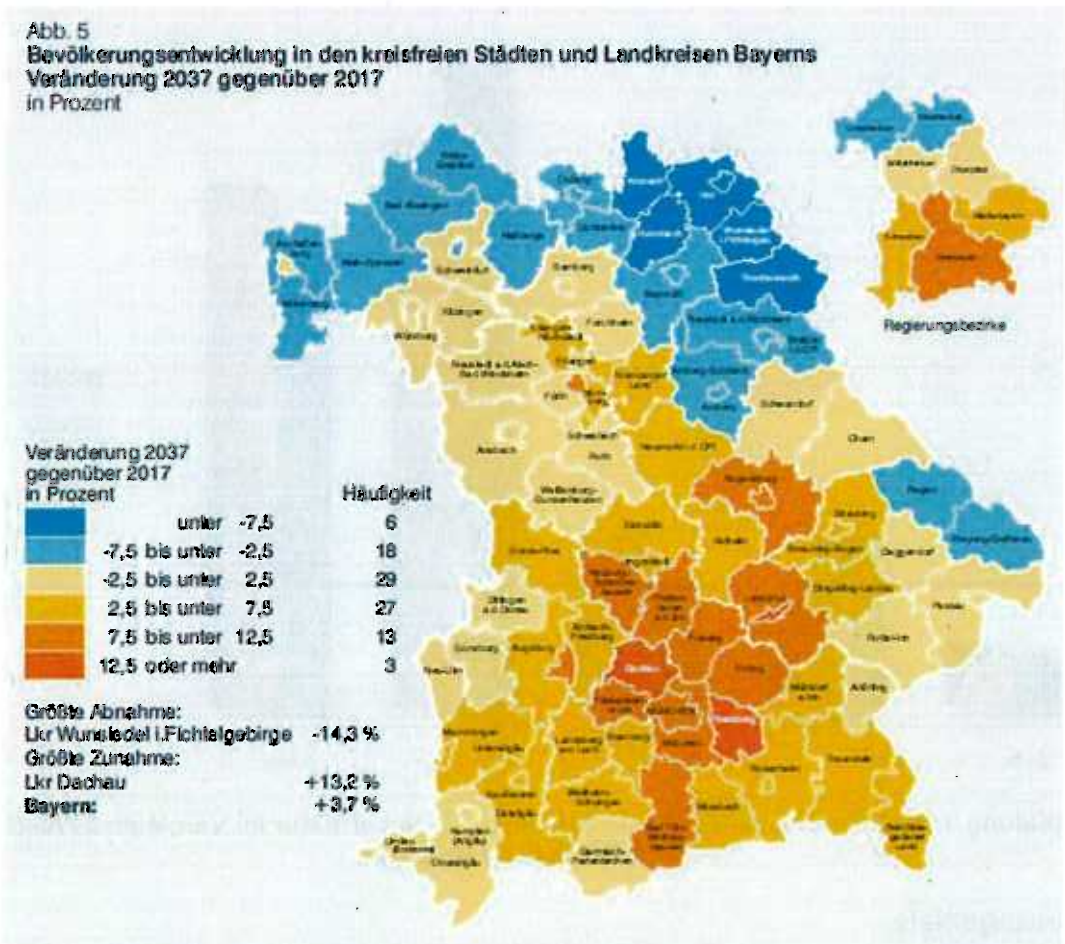


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

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 anbieten. Unter Beachtung der Altersstrukturen ist erkennbar, dass gerade der Anteil der 18 bis 26-jährigen in den letzten zehn Jahren zugenommen hat. In dieser Lebensphase hat man sich im Beruf etabliert, gründet eine Familie, wird sesshaft, baut ein Haus. Wenn die Stadt hier keine geeigneten Baugrundstücke anbieten kann, orientieren sich viele in Richtung Nachbargemeinden oder ins städtische Umfeld. Mit der Ausweisung der 24 Wohnbauplätze versucht die Stadt den prognostizierten demographischen Entwicklungen entgegen zu treten. Anhand der Entwicklung der Altersstrukturen kann man auch gut erkennen, dass in der Altgemeinde in den letzten Jahren nur unzureichende Möglichkeiten bestanden, Häuser zu bauen, ansonsten hätte sich die Bevölkerung der 27 bis 59-jährigen und somit auch der sieben bis 17-jährigen nicht deutlich negativ entwickelt.

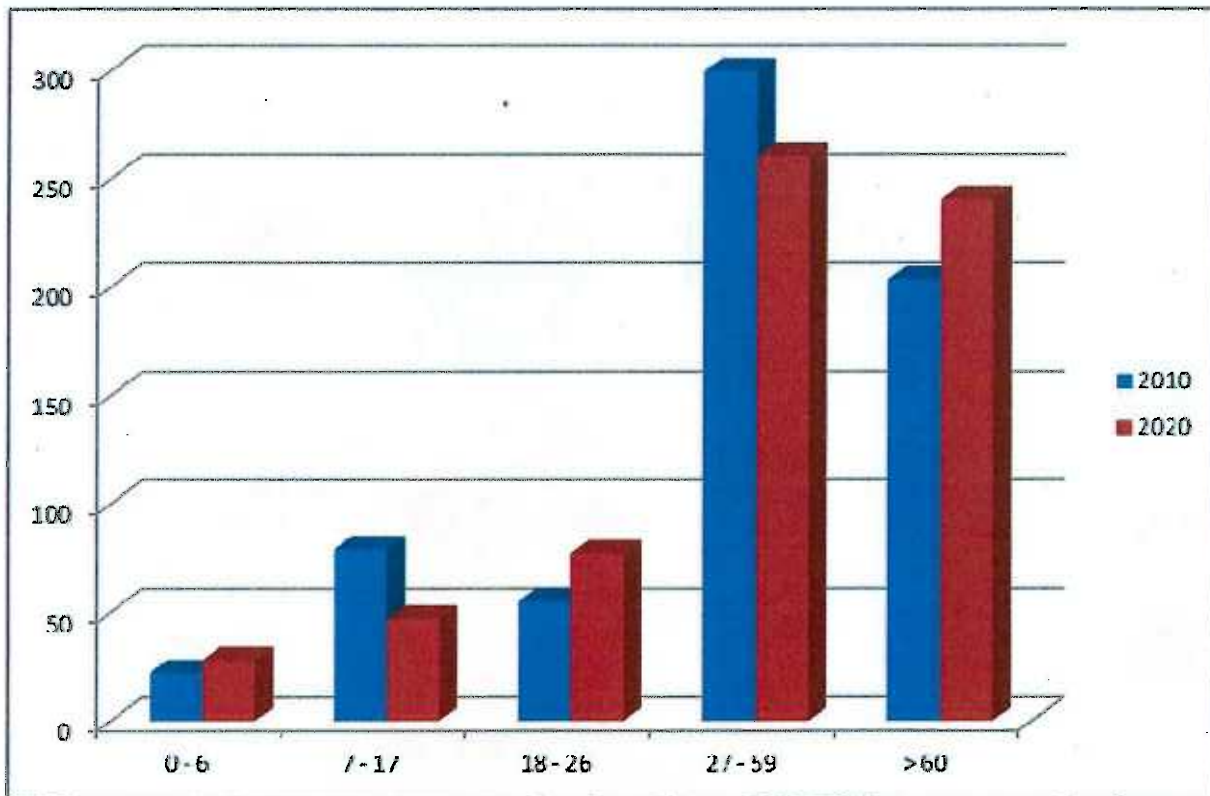


Abbildung 9: Bevölkerung Altgemeinde Breitenau - Altersstruktur im Vergleich 2010-2020,  
Quelle Stadt Feuchtwangen

### 4.3 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.



#### **4.4 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 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 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 CO<sub>2</sub>-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 Ortsbildes 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.

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 integrierten Standort. Flächen im Innenbereich der Ortschaft zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes sind nicht vorhanden. In Breitenau kann von der Stadt Feuchtwangen derzeit ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus angeboten werden.

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.

Im Ortsteil Breitenau konnten in den letzten fünf Jahren ca. 8 Baulücken, sowohl durch die Nutzung privater als auch städtischer Grundstücke geschlossen werden.

Aktuell bestehen im Ortsteil 4 klassische Baulücken. Diese befinden sich in Privatbesitz, die Stadt Feuchtwangen hat darauf keinen Zugriff.

Weiterhin gibt es unbebaute Grundstücke oder Teilgrundstücke die aufgrund der derzeitigen Nutzung bspw. als Gartengrundstück oder aufgrund des Grundstückszuschnittes nur bedingt bebaubar sind. Die Nachverdichtung dieser Grundstücke bedarf jeweils einer eigenen Betrachtung für eine städtebauliche geordnete Bebauung. Diese kann aber erst bei Verfügbarkeit des jeweiligen Grundstücks erfolgen.

Im Ortsteil gibt es aktuell nur zwei Leerstände, deren Eigentümer jedoch erst kürzlich verstorben sind.

Ein weiterer Leerstand stellt der alte Kindergarten dar. Die dazugehörigen Wohnungen werden allerdings noch genutzt. Ziel der Stadt Feuchtwangen ist es, das Grundstück einer anderen Gemeinbedarfsnutzung zuzuführen, wie z. B: der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses.

Weitere Baugrundstücke sind in der Altgemeinde nicht vorhanden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Fläche, die im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



Die im Flächennutzungsplan dargestellte ungenutzte Wohnbaufläche wird mit der aktuellen Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen. Die gemischte und die gewerbliche Baufläche bleiben als Absichtserklärung der Stadt Feuchtwangen unverändert bestehen.

Unter Beachtung der Strukturen der Ortschaft Breitenau handelt es sich bei der ausgewiesenen Fläche um eine Weiterentwicklung, die im Norden an die vorhandene Bebauung anschließt. 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.

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich im geplanten Umfang um ein Baugebiet, den gesamtstädtischen Bedarf zu decken. Hierfür ist der Ortsteil Breitenau geeignet. Der Stadtteil Breitenau verfügt über eine gewisse städtebauliche Bedeutung, die sich in Größe und der infrastrukturellen Ausstattung (bspw. Kindergarten) widerspiegelt. Insofern ist der Stadtteil aus städtebaulicher Sicht für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet.

#### **4.5 Rechtliche Grundlagen**

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

#### **4.6 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 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.



#### **4.7 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.

#### **4.8 Flächenbilanz**

Geltungsbereich Bebauungsplan	21.000 m <sup>2</sup>
Davon überbaubare Flächen	15.090 m <sup>2</sup>
Davon Straßenverkehrsflächen	4.237 m <sup>2</sup>
Davon private Grünflächen	1.673 m <sup>2</sup>

### **5. Erschließung, Technische Infrastruktur**

Die Erschließung erfolgt über die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur.

#### **5.1 Straßen**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Verlängerung der vorhandenen Ortsstraße durch Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges. Das Gebiet selbst wird über einen Ringweg erschlossen. Die Möglichkeit einer Erweiterung in Richtung Süden wird vorgesehen. Ein Fußweg in Richtung Osten garantiert die kurze fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns mit Kirche und Dorfgemeinschaftshaus bzw. des Sportplatzes und des Kindergartens.

Die Fußwegverbindung wird so ausgestaltet, dass das Baugebiet im Notfall auch über diese Anbindung angefahren werden kann.

#### **5.2 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.

#### **5.3 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.

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

### **5.5 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.

### **5.6 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.

Das unverschmutzte Regenwasser ist über Rückhaltezysternen auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten.

## **6. Denkmalpflege**

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

Obleich der Sitz des bis ins 14. Jh. nachgewiesenen Ortsadels bislang im Bereich der heutigen Pfarrkirche (Bodendenkmal D-5-6727-0091) angenommen wird, sind im digitalen Geländemodell sowie im Bewuchs der jetzigen Planfläche eine leichte Erhebung und grabenartige Strukturen zu erkennen, die daraufhin deuten, dass möglicherweise der o.g. Burgstall im Süden des Ortes Breitenau vorhanden war und folglich bisher unerkannte Bodendenkmäler im Plangebiet zu vermuten sind.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

In der näheren Umgebung von Breitenau bzw. in Breitenau sind folgende Boden- und Baudenkmale kartiert:

- D-5-6727-0065: Burgstall des Mittelalters
- D-5-6727-0067: Turmhügel des Mittelalters
- D-5-6727-0091: Burgstall des Mittelalters sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Stephan, Nikolaus und Erasmus in Breitenau und ihrer Vorgängerbauten mit Friedhof des Mittelalters und der frühen Neuzeit.
- D-5-6727-0093: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Filialkirche St. Killian in Zumhaus.
- D-5-6727-0120: Burgstall des Mittelalters



Abbildung 12: Bayerischer Denkmaltlas

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.

## 7. Immissionsschutz

Durch die zunehmende Installation von Wärmepumpen zur Wohnraumbeheizung kommt es auch zunehmend zu Konflikten durch Lärmimmissionen, gerade in Gebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Das bayerische Landesamt für Umwelt hat auf der Homepage des LfU Bayern online verfügbare Ausführungen zu Luftwärmepumpen. Hier sind wichtige Hinweise zum Aufstellungsort und mögliche Schallschutzmaßnahmen genannt.

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".

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss entsprechend dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) und dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) auf bestehende Strukturen Rücksicht genommen werden. Dies ist der Grundsatz der Bauleitplanung, der auch in § 1 BauGB gesetzlich verankert ist.

Auf Flurnummer 146/4 der Gemarkung Breitenau (Breitenau 85a) befindet sich ein Kfz-Reparatur Betrieb.

Sowohl die bestehenden Wohnhäuser (z.B. Breitenau 83) als auch der KFZ – Betrieb (Breitenau 85 a) sind gem. Darstellung im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.



Der bestehende KFZ – Betrieb hat bereits vor Erstellung des FNP's als Reparaturwerkstatt für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge bestanden (ehemals Lutz & Söhne). Die Hausnummer 85a wird als Betriebsgebäude und Werkstatt genutzt, die Hausnummer 85 als Büro und Betriebsleiterwohnung.

Lt. der Fachliteratur „Handwerk und Wohnen — Bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel“ ist zu Kfz-Reparatur Betrieben ein Mindestabstand von 100m einzuhalten.

Das nächstgelegene bestehende Wohnhaus befindet sich in ca. 54 m Entfernung. Die Baugrenze des geplanten Wohngebiets werden so festgesetzt, dass die geplante Wohnbebauung den gleichen Abstand zur Kfz – Werkstatt hat wie die bestehende Wohnbebauung. Somit rückt die geplante Wohnnutzung nicht näher an den bestehenden Betrieb heran. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

### **8. Umweltprüfung, Eingriffsregelung nach den BNatSchG**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird im beiliegenden Grünordnungsplan berechnet und beschrieben. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Planteil nachzulesen, die Beschreibungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.



**Abbildung 13: kartierte Biotope**



### **Kartierte Biotope**

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

- 6727-0205-005: Hecken um Ungetsheim
- 6727-0205-006: Hecken um Ungetsheim
- 6727-1310-001: Extensivgrünland nördlich von Ungetsheim
- 6727-1316-001: Streuobstbestand am südlichen Ortsrand von Breitenau
- 6727-1318-001: Gewässerbegleitgehölze südöstlich von Breitenau
- 6727-1319-001: Streuobstbestände südlich von Breitenau
- 6727-1320-001: Nasswiese am Waldrand südlich von Breitenau

Diese sind von den Planungen nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. Die Schutzzone, die einem Landschaftsschutzgebiet entspricht befindet sich des Plangebietes

### **Natura 2000-Gebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Flächen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Richtlinie bzw. der Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) vorhanden. Westlich von Breitenau befindet sich das FFH-Gebiet 7029-371 "Wörnitztal". Dieses wird von den Planungen nicht beeinträchtigt.

### **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.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) 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: Die alte, gegabelte Eiche am Hahnäckergraben bleibt erhalten und wird ggf. während der Bebauung vor Beeinträchtigungen geschützt (z.B. Schutzzaun). Etwaige Gehölzbeseitigungen (z.B. Rückschnitt der Gebüsche am Hahnäckergraben) dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.

V2: Die Baufeldräumung auf den Acker- und Wiesenflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der jeweiligen Eingriffsfläche durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämuungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Der Randbereich zur bestehenden Wohnbebauung kann in einer Breite von 25 m von der Überspannung mit Flatterbändern frei bleiben. Ackerflächen sind zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

V3: Bis zur Durchführung der Baufeldräumung ist sicherzustellen, dass eine Neuansiedlung und Fortpflanzung der Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) im Jahr 2021 oder in Folgejahren auf der Wiesenfläche der Flur 93 und in den Seitenstreifen der Flurwege (Fluren 94 und 161) innerhalb des Baugebietes nicht erfolgen kann: Hierzu sind die Wiesenfläche sowie die Grünstreifen 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.

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.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

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 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 Ende 2025 zur Rechtskraft gebracht werden. Die Erschließung ist im Jahr 2026 vorgesehen.