



Stadt Feuchtwangen

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet „Pfarrfeld“ im Ortsteil Breitenau mit integriertem Grünordnungsplan



Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 3 i. V. m. § 10a Abs. 1 BauGB

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlage.....	3
2	Ausgangslage und Anlass der Planung.....	3
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4	Emissionen / Immissionen.....	7
5	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	8

1 Rechtsgrundlage

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung beruht auf § 10 Abs. 3 i. V. m. § 10a Abs. 1 BauGB, wonach dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist. Diese beinhaltet die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und die Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Ausgangslage und Anlass der Planung

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 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 von Bauwilligen reserviert bzw. gekauft. In den Ortsteilen gibt es aber ebenfalls eine hohe Nachfrage an Baugrundstücken, vorrangig durch Einheimische. Aus diesem Grund hat die Stadt Feuchtwangen im Jahr 2019 beschlossen, in allen Altgemeinden, wo Bedarf aus der Bevölkerung erkennbar ist, Wohnbaugebiete auszuweisen.

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.

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.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die voraussichtlichen, erheblichen Umweltbelange wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen Bestandteil der Planbegründung.

Der erforderliche Umweltbericht stellt nach örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planungen und die sich daraus ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima
- Landschaft
- Biologische Vielfalt
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter
- Wechselbeziehungen

Da die Stadt Feuchtwangen Wohnbauflächen im Ortsteil Breitenau benötigt, um vorliegenden Anfragen von Bürgern, die sich im Ortsteil Breitenau ansiedeln möchten, gerecht zu werden kann ein Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden.

Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und Belastungen (Acker-, Wiesennutzung, Ortsrandlage) und der Einsehbarkeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Da innerhalb des Planungsgebietes weniger als 100.000 m² Grundfläche überbaut werden können und der Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als gering bedeutend bewertet werden kann ist zum derzeitigen Zeitpunkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

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 asymmetrischem 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.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

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

3.2 Grünordnung

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Westen wird auf einem 10 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker (Flurstk. 157, GmK. Breitenau) genutzt wurde auf 106 m eine dreireihige Hecke (5,0 m breit) aus 212 Stk. heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt. Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m.

In den Randgrundstücken des Geltungsbereiches die nicht an bebaute Grundstücke grenzen ist ein 5,0 m breiter Streifen zur Eingrünung des Wohngebietes als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Innere Durchgrünung des Planungsgebietes

- 40% der Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mindestens zur Hälfte mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Der Anteil an Koniferen (Nadelgehölze) darf max. 10% betragen.
- Auf jedem Grundstück ist je angefangene 400m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Für Bauflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Freiflächen die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.
- Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.
Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer, Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.
- Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm
- Gehölze über 2m Höhe: mindestens 2,0m
Gehölze über 2m Höhe, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke:
Grenzabstand mind. 4m.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Mesophile Hecke

Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Westen wird auf einem 10 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker (Flurstk. 157, GmK. Breitenau) genutzt wurde auf 106 m eine dreireihige Hecke (5,0 m breit) aus 212 Stk. heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112) auf 622m².

Baumgruppe

Nördlich der geplanten dreireihigen Hecke wird auf der bisher als Acker (Flurstk. 157, GmK. Breitenau) genutzten Fläche eine Gruppe aus 3 heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von Einzelbäumen standortgerechter, heimischer Arten, mittlere Ausprägung (B 312)

Extensives Grünland

Entlang der Eingrünung des Wohngebietes nach Westen wird auf einem ca. 5 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde eine Grünfläche von 756 m² als extensive Grünfläche mit einer autochtonen Saatgutmischung (Blumenanteil 100%) entsprechend Referenzmischung „Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ von www.Rieger-Hofmann.de angesät.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland. (G 212) auf 756m².

3.3 Ersatzmaßnahmen

Ortseinfahrt Breitenau

Zur Betonung der Ortseinfahrt wird südlich der Kreisstraße AN 36 auf Flurstk. 104, Gmk. Breitenau auf der bisher als Wiese intensiv genutzten Fläche eine Baumreihe aus 11 heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Hutungsflächen östl. Ungetsheim

Auf der „Ungetsheimer Hutung“ werden entlang bestehender Flurwege Obstbaumreihen gepflanzt.

Flurweg 232

Entlang dem Flurweg (Flurstk. 232, Gmk. Breitenau) westlich von Flurstk. 231, Gmk. Breitenau wird auf der bisher als Wirtschaftswiese intensiv genutzten Fläche eine Baumreihe aus 7 heimischen Obstbaumhochstämmen gepflanzt.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Flurweg 234

Entlang dem Flurweg (Flurstk. 234, Gmk. Breitenau) südlich von Flurstk. 231 und 227, Gmk. Breitenau wird auf der bisher als Grünland extensiv genutzten Fläche eine Baumreihe aus 7 heimischen Obstbaumhochstämmen gepflanzt.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

3.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Büro ÖFA-Ökologie Fauna Artenschutz Roth wurde eine saP zum Bebauungsplan Nr. 4 „Pfarrfeld“ durchgeführt.

Zur Bewertung der Strukturen und Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten wurden fünf Übersichtsbegehungen im Planungsraum durchgeführt.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt, wenn die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung vollumfänglich berücksichtigt werden.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter den o.g. Voraussetzungen nicht erforderlich.

4 Emissionen / Immissionen

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 Schallleistungspegel 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 wird 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.

5 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden während dieser Auslegungszeit drei Einwände vorgebracht.

Die vorgebrachten Einwände und Hinweise, sind im Rahmen der Abwägung vom 22.01.2025 hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden. Die Beschlussempfehlungen wurden dem Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Feuchtwangen entsprechend vorgestellt und letztlich beschlossen.

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 30.09.2024 an das Landratsamt Ansbach verschickt.

Die Hinweise des Landratsamtes Ansbach zu den verschiedenen Belangen sind im Rahmen der Abwägung vom 22.01.2025 ausführlich erörtert und behandelt worden. Die Beschlussempfehlungen wurden dem Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Feuchtwangen entsprechend vorgestellt und die

Planunterlagen sowie die Textteile wurden angepasst. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Da für die Erschließung des Gebietes der Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges erforderlich ist, wurde der Geltungsbereich geringfügig erweitert, so dass der Bereich des erforderlichen Ausbaus gesamt innerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4 „Pfarrfeld“ in Breitenau wurde dem Bau- und Verkehrsausschuss, aufgrund der vorgenommenen Änderung, erneut zur Beschlussfassung vorgestellt.

In der Sitzung am 16.04.2025 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet „Pfarrfeld“ gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden beschlossen.

Es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Pfarrfeld“ mit Stand vom 16.04.2025 verwiesen.

5.2. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat vom 26.05.2025 bis 27.06.2025 stattgefunden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden während dieser Auslegungszeit fünf Einwände vorgebracht.

Die vorgebrachten Einwände und Hinweise, sind im Rahmen der Abwägung vom 22.01.2025 hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden. Die Beschlussempfehlungen wurden dem Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Feuchtwangen entsprechend vorgestellt und letztlich beschlossen.

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 22.05.2025 an 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Träger haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

- Regierung von Mittelfranken vom 02.06.2025
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken vom 02.06.2025
- Amt für Ländliche Entwicklung vom 27.05.2025
- Gesundheitsamt Ansbach vom 30.05.2025
- IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 23.06.2025
- Handwerkskammer für Mittelfranken vom 24.06.2025
- Stadt Herrieden vom 25.06.2025
- Stadt Dinkelsbühl vom 22.05.2025
- Markt Dürrewangen vom 05.06.2025
- Markt Schopfloch vom 27.05.2025
- Gemeinde Kressberg vom 28.05.2025
- Gemeinde Schnelldorf vom 26.06.2025

- Gemeinde Aurach vom 30.06.2025
- Kreisheimatpflege vom 17.06.2025

10 Behörden haben Einwände / Hinweise gegen das Vorhaben geäußert. Weitere 7 Behörden, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, insbesondere die Bedenken seitens

- des Landratsamtes Ansbach (Immissionen) und
- des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach (Überflutungen in Folge von Starkregen, Grundwasserstände, Niederschlagswasser)

wurden folgendermaßen berücksichtigt:

Landratsamt Ansbach:

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. 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 Wohnhaus befindet sich in ca. 54 m Entfernung. Bei geringfügiger Anpassung der Baugrenze an der nordwestlichen Ecke, kann der gleiche Abstand hergestellt werden. Somit rückt die geplante Wohnnutzung nicht näher an den bestehenden Betrieb heran.

Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Wasserwirtschaftsamt Ansbach

Für das Stadtgebiet Feuchtwangen wurde eine Starkregengefahrenkarte erstellt.

Bei einem 100-jährlichem Regenereignis werden geringe Teilflächen 5-10 cm überflutet.

Der geplante Grünstreifen zur Eingrünung des am südlichen und östlichen Rand des Gebiets wird als Mulde ausgebildet, so dass das Wasser im Starkregenfall schadlos abgeführt werden kann.

Der Hinweis zu den hohen Grundwasserständen wurde wie vorgeschlagen in den Unterlagen ergänzt.

Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren werden im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Die konkreten Einwände und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Belangen sind im Rahmen der Abwägung vom 01.10.2025 ausführlich erörtert und behandelt worden. Die Empfehlung wurden dem Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Feuchtwangen entsprechend vorgestellt und letztlich beschlossen.

Die größtenteils planungstechnischen und planungsrechtlichen Hinweise, welche die grundsätzlichen Planungsaussagen jedoch nicht in Frage stellen, wurden in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Pfarrfeld“ eingearbeitet.

Die vorgetragenen Anregungen begründen keine Planänderung und kein erneutes Beteiligungsverfahren. Der Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet „Pfarrfeld“ wurde in der Sitzung vom 11.02.2026 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Herrrieden, den 18.02.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH


.....
(Unterschrift)

