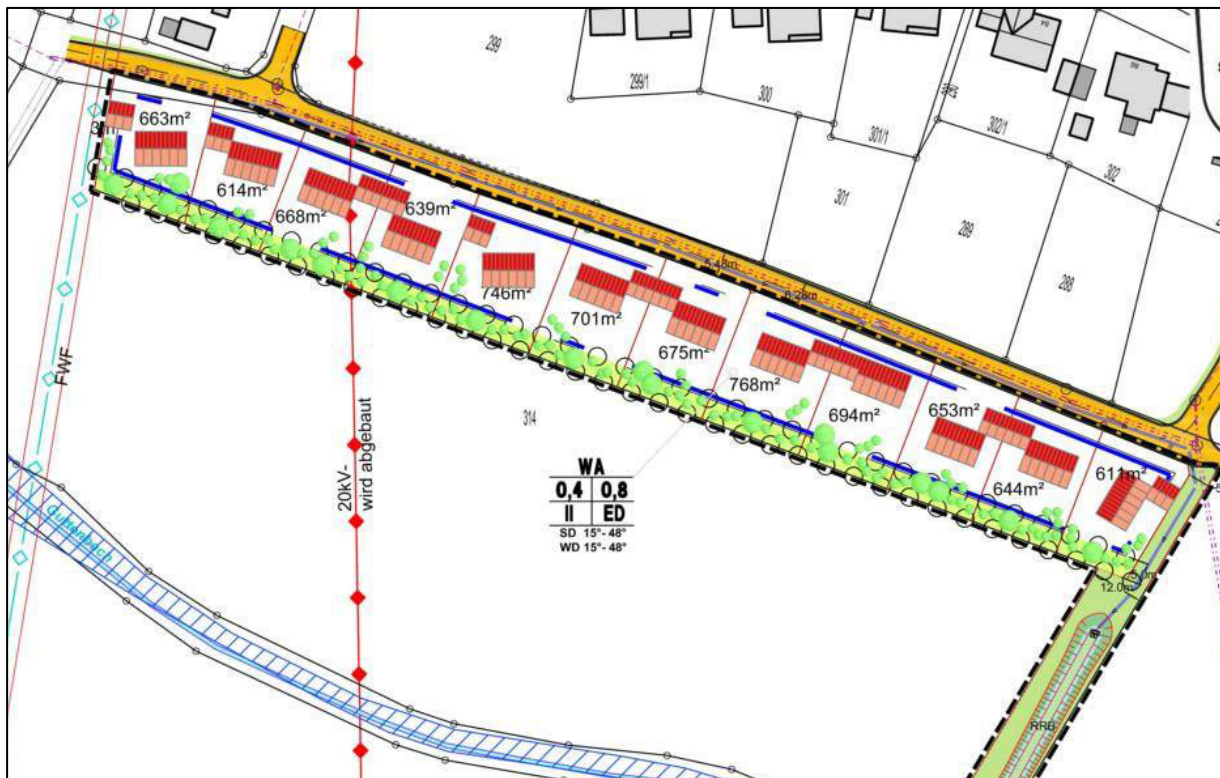




Begründung

Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 6 mit integriertem Grünordnungsplan
für das

Wohnbaugebiet „Erweiterung Am Wachtbuck“ in Archshofen



Planungsstand: Fassung vom 02.12.2020
(Satzungsbeschluss)

Stadt Feuchtwangen
Kirchplatz 2
91555 Feuchtwangen

Feuchtwangen, den 02.12.2020

.....
Patrick Ruh
1. Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	3
2. EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN NACH § 13B	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	5
4. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung	5
4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	8
5. PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, RECHTLICHE GRUNDLAGEN	9
5.1 Planungsanlass	9
5.2 Strukturdaten	10
5.3 Planungsziele	12
5.4 Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung	12
5.5 Rechtliche Grundlagen	15
5.6 Art der baulichen Nutzung	15
5.7 Maß der baulichen Nutzung	15
5.8 Überschwemmungsgebiet	15
5.9 Flächenbilanz	17
6. ERSCHLIEßUNG, TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
6.1 Straßen	17
6.2 Strom	17
6.3 Fernmeldeanlagen	17
6.4 Trinkwasserversorgung	17
6.5 Löschwasserbereitstellung	18
6.6 Abwasserbeseitigung	18
7. DENKMALPFLEGE	19
8. IMMISSIONSSCHUTZ	20
9. UMWELTPRÜFUNG, EINGRIFFSREGELUNG NACH DEN BNATSCHG	20
9. REALISIERUNG DER PLANUNG	23



Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet Nr. 6 „Erweiterung Am Wachtbuck“ in Archshofen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

Die Stadt Feuchtwangen liegt im westlichen Bereich des Landkreises Ansbach und verfügt über ca. 12.517 Einwohner, wovon ca. 7.500 in der Kernstadt wohnen und 5.000 in den Ortsteilen. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 88 Einwohnern je km². Dies entspricht einer sehr dünnen Besiedlung, der bayerische Durchschnitt liegt bei 171 Einwohnern je km². Das Stadtgebiet umfasst 137,4 km² mit 87 Ortsteilen.

Feuchtwangen ist flächenmäßig die größte Gemeinde des Regierungsbezirks Mittelfranken und flächenmäßig zehntgrößte Stadt Bayerns.

Die früheren Gemeinden Aichenzell, Banzenweiler, Breitenau, Dorfgütingen, Heilsbronn, Krapfenau, Larrieden, Mosbach, Vorderbreithenthann sowie Teile der Gemeinden Aichau und Thürnhofen wurden bei der Gebietsreform 1972 eingemeindet.



Abbildung 1: Lage im Raum

Durch das Straßennetz ist Feuchtwangen verkehrsmäßig optimal erschlossen. Im Stadtgebiet Feuchtwangen kreuzen sich die Bundesautobahnen A 6 und A 7. Hierdurch ist eine direkte Verbindung mit Ulm und Würzburg einerseits und den Ballungsräumen Nürnberg und Stuttgart andererseits hergestellt. Die Romantische Straße (B 25/St 2419) führt von Würzburg kommend über Rothenburg o.d.T. nach Feuchtwangen und weiter bis Augsburg und Füssen. Die Staatsstraße 1066 bzw. die B 14 ist eine weitere überregionale Verbindung für Feuchtwangen mit den Ballungsräumen Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie Heilbronn und Stuttgart.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist Feuchtwangen als Mittelzentrum im System der Zentralen Orte bestimmt. Zentrale Orte sollen demnach überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen und die überörtlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 "Erweiterung Am Wachtbuck" im Ortsteil Archshofen aufzustellen, um die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen zu begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt.



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

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

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

Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

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

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

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

Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

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

Bebauungsplan Nr. 6 "Erweiterung Am Wachtbuck" in Archshofen

- Der Bebauungsplan " Erweiterung Am Wachtbuck " schließt im Süden an das vorhandene Wohnbaugebiet "Am Wachtbuck" an.
- Unter Beachtung der Strukturen der zusammengewachsenen Ortsteile Dorfgütigen und Archshofen handelt es sich bei der ausgewiesenen Fläche um eine organische Weiterentwicklung, die im Norden und im Westen an die vorhandene Bebauung anschließt. Da weiter südlich ebenfalls Wohnbebauung sowie ein Gewerbegebiet vorhanden sind, setzt sich die geplante Bebauung optisch nicht in den unbeplanten Außenbereich ab.



- Fährt man von Westen die Siedlungsstraße entlang, so setzt das geplante Baugebiet den bisherigen Ortsteil nahtlos fort. Da das nördlich angrenzende Baugebiet "Am Wachtbuck" eine Hanglage ist, besitzen die bisher unbebauten Grundstücke optisch nur eine geringe Trennwirkung zum bebauten Bereich.
- Vor Ort ist eine Zersiedelung des Außenbereichs nicht erkennbar, die geplante Bebauung rundet die Bebauung eher ab, da eine einseitige Erschließung vermieden wird.
- Es handelt sich somit um eine Gebietsausweisung im städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich. Ein selbstständiger Siedlungsansatz, der bislang freie Landschaft zerschneidet, ist somit nicht erkennbar. Das Bauleitplanverfahren kann somit nach § 13b BauGB durchgeführt werden.
- Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,9 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000m².
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

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

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Beschreibung des Gebietes

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich im Osten von Archshofen, direkt angrenzend an das vorhandene Wohnbaugebiet "Am Wachtbuck" im Norden. Durch die Planung kann die durchgehende Haupterschließungsstraße beidseitig bebaut werden. Die Ortschaft befindet sich ca. 6km nördlich der Kernstadt Feuchtwangen. Topographisch ist die Fläche von Nord nach Süd in Richtung Gutenbach 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. 303
- im Osten durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 313
- im Süden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 314
- im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 314

Im Geltungsbereich befindet sich eine Teilfläche des Grundstücks mit den Fl.Nr. 314 der Gemarkung Dorfgütingen

4. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das **Raumordnungsgesetz** des Bundes (ROG).



In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben. Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den **Landesplanungsgesetzen** der Bundesländer verwirklicht und dazu die räumlichen und sachlich erforderlichen Ziele vorgegeben. In Bayern gilt hier das **Landesentwicklungsprogramm** (LEP) von 2013. Die Teilfortschreibung des LEP trat zum 01.03.2018 in Kraft. Die räumlich und sachlich begrenzten Teilprogramme und Teilpläne für einzelne Regionen werden in Bayern in Form von Regionalplänen erstellt. Die Regionalplanung dient als Leitlinie für die 1. Stufe der örtlichen Bauleitplanung der Gemeinden, nämlich der **Flächennutzungspläne**.

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

- **LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
 - (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.
 - (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- **LEP 1.1.3 Ressourcen schonen**
 - (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- **LEP 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.

RP 3.2 Wohnungswesen

RP 3.2.1:

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

RP 3.2.3:

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

RP 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

Abs. 4:

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

RP 7.2.1.2 Oberirdische Gewässer

Abs. 4 (G):

Es ist von besonderer Bedeutung, vielfältige Gewässerlandschaften mit ihren Auen im Rahmen der Gewässerentwicklung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Dies gilt insbesondere an den Gewässern III. Ordnung, die in der Vergangenheit häufig in einen strukturarmen und naturfernen Zustand versetzt wurden.

RP 7.2.3 Hochwasserschutz

RP 7.2.3.1 (G):

Die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Retentionsmöglichkeiten ist im Interesse der Unterlieger für alle Talräume der Region anzustreben. Es ist anzustreben, in natürlichen Rückhalteräumen die Bodennutzung auf die wasserwirtschaftlichen Anforderungen abzustimmen. Der Erhaltung oder Wiederherstellung regelmäßig überfluteter Flächen als Auwald oder Grünland kommt besondere Bedeutung zu.

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

Im Landesentwicklungsprogramm ist Feuchtwangen im System der Zentralen Orte neben Dinkelsbühl und Rothenburg o.d.T. als Mittelzentrum benannt. Feuchtwangen befindet sich nach dem Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Feuchtwangen ist dem Oberzentrum Ansbach zugeordnet.

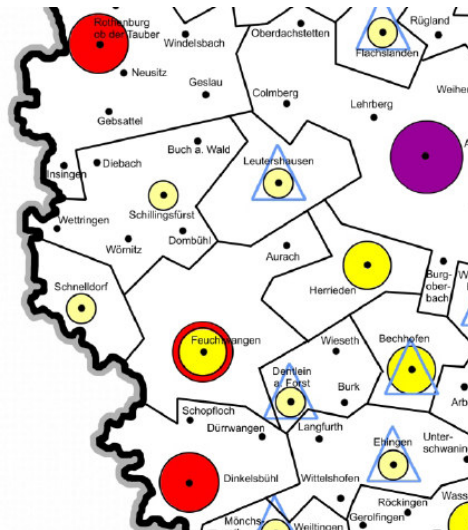


Abbildung 2: Zentrale Orte und Nahbereiche, Begründungskarte Regionalplan 8

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

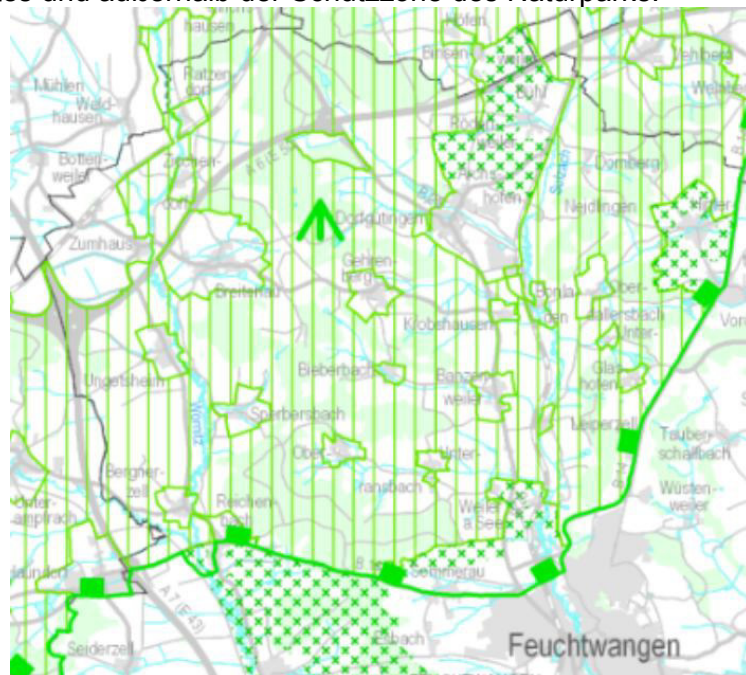


Abbildung 3: Landschaft und Erholung, Zielkarte, Regionalplan 8

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

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

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

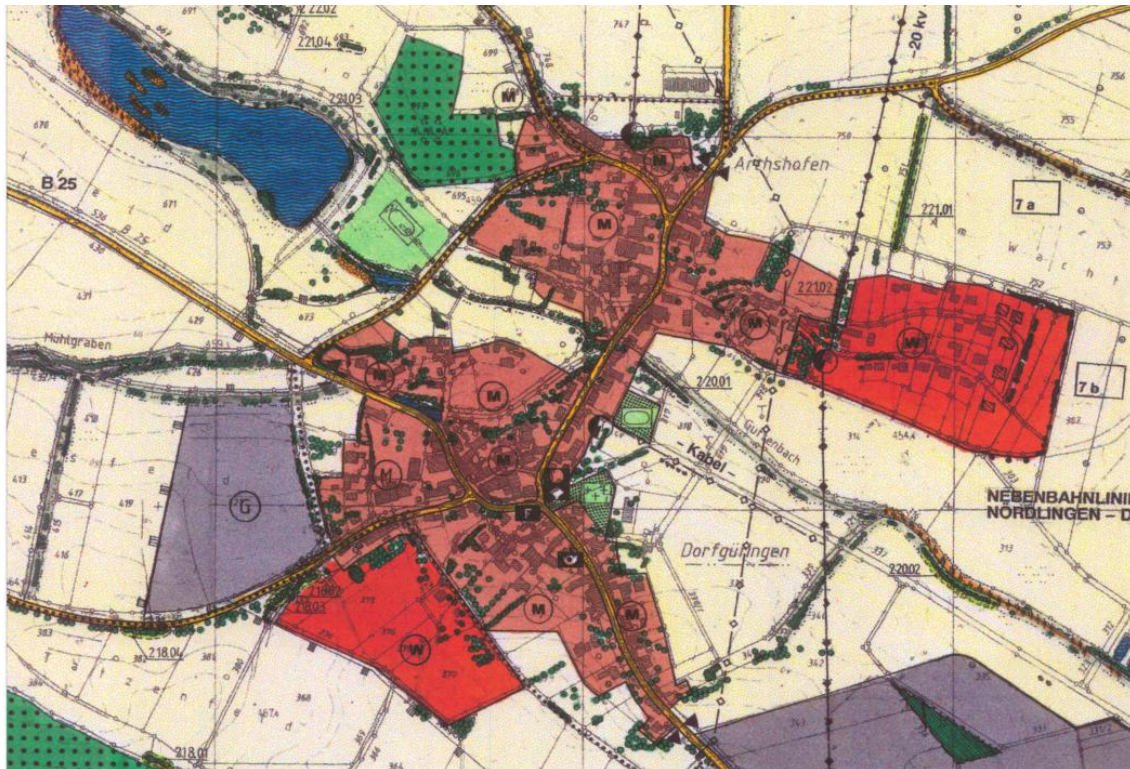


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Stadt Feuchtwangen

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

5.1 Planungsanlass

Die Stadt Feuchtwangen hat derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Im Jahr 2018 wird das Wohnbaugebiet "Röschenhof" am südlichen Ortsrand der Stadt Feuchtwangen erschlossen. Hier sind 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. In Archshofen wurden zwischenzeitlich die freien Bauplätze im Wohngebiet "Am Wachtbuck" verkauft, so dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahme zusätzlich Bauplätze geschaffen werden sollen. An die Haupterschließungsstraße für das Wohnbaugebiet "Am Wachtbuck" soll südlich angrenzend eine Wohnhausreihe ausgewiesen werden. Durch die direkt angrenzende Lage an das vorhandene Wohnbaugebiet kann die vorhandene technische Infrastruktur erweitert und mit genutzt werden, so dass relativ kostengünstig und zeitnah den Bedarf nach Baugrundstücke in Archshofen gedeckt werden kann zu decken. Das geplante Baugebiet befindet sich im Außenbereich angrenzend an den Siedlungsrand und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Größe des Plangebiets umfasst eine Fläche von 0,9 ha. Es sollen insgesamt 12 Wohnhäuser entstehen. Die Baugrundstücke weisen Größen zwischen 611m² und 768m² auf.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Wohnbaugebiet „Erweiterung Am Wachtbuck“ in Archshofen

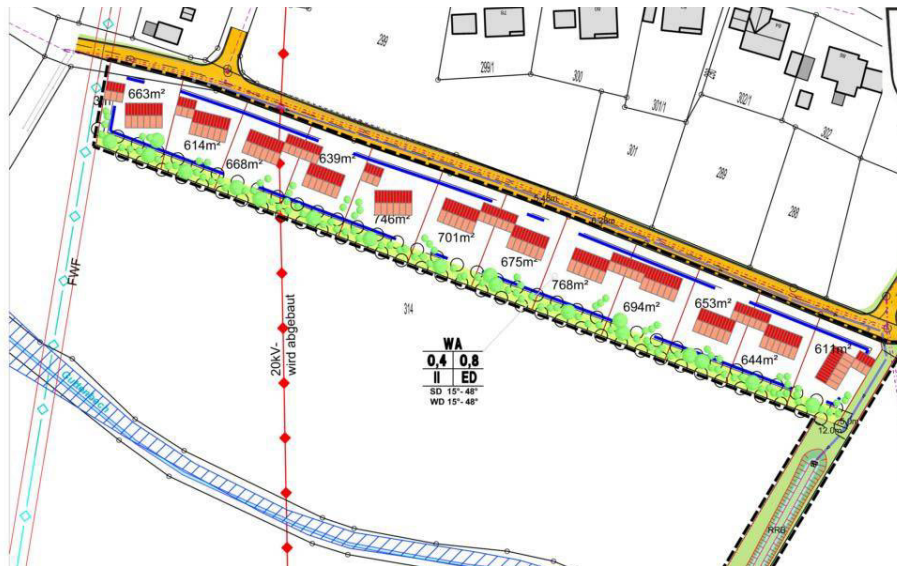


Abbildung 5: Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Am Wachtbuck"

5.2 Strukturdaten

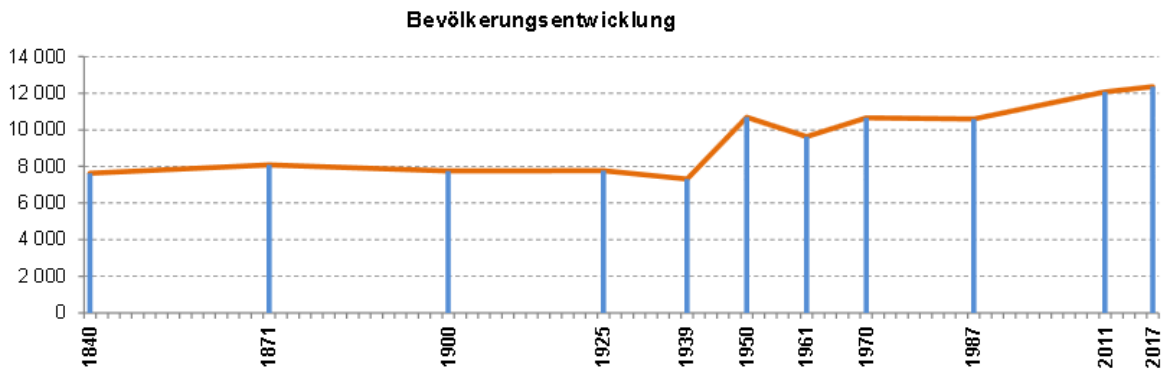


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung Feuchtwangen, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

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.

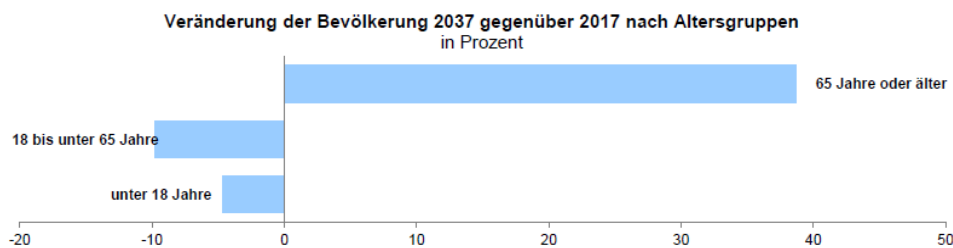


Abbildung 7: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

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.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Wohnbaugebiet „Erweiterung Am Wachtbuck“ in Archshofen



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.

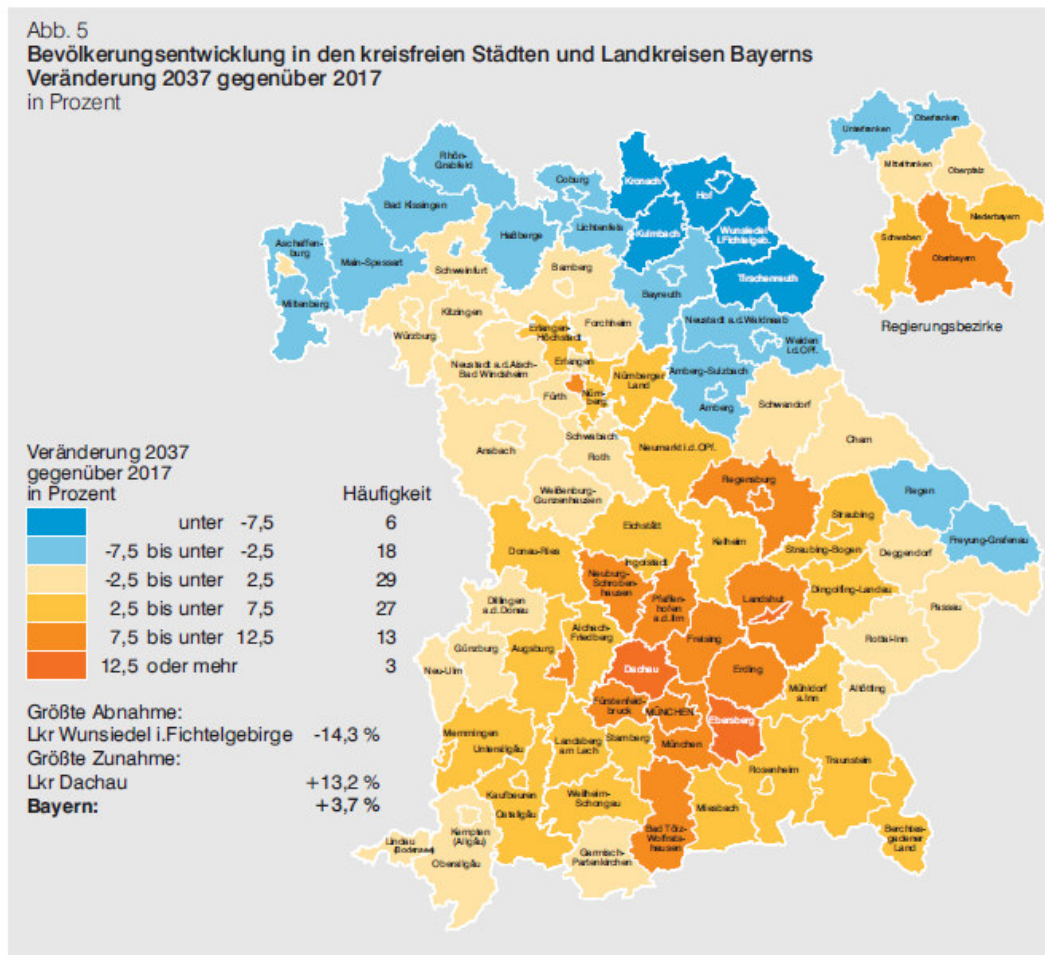


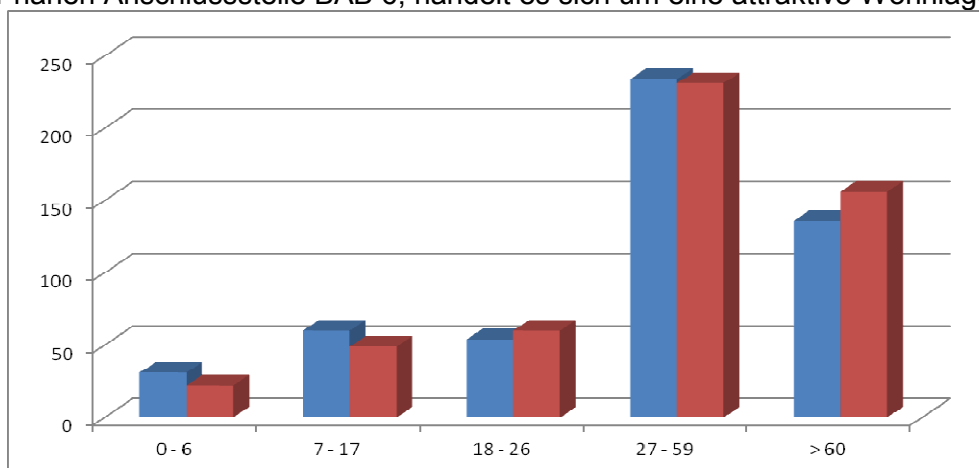
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

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.



In der Altgemeinde Dorfgrütungen zu der die Ortsteile Archshofen, Bonlanden, Böhlhof, Bühl, Dorfgrütungen, Dornberg, Krobshäuser Mühle, Neidlingen und Rödenweiler gehören, ist die Ausweisung eines Wohnbaugebietes aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der technischen Infrastruktur nur in Dorfgrütungen und Archshofen möglich. 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 12 Wohnbauplätze versucht die Stadt den prognostizierten demographischen Entwicklungen entgegen zu treten. Da Archshofen und Dorfgrütungen überregional verkehrsgünstig gelegen sind mit der direkten Anbindung über die B 25 zur nahen Anschlussstelle BAB 6, handelt es sich um eine attraktive Wohnlage.



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

5.3 Planungsziele

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

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

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

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5.4 Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung

In § 1 Abs. 5 BauGB wird hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Diese Umnutzung ist unter Beachtung der Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungen zählen können, entsprechend zu begründen.



Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt. "Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann z.B. durch dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem 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 CO₂-Ausstoßes beizutragen und gleichzeitig Heizkosten zu sparen. Der Stadt Feuchtwangen ist es daher ein Anliegen entsprechende Anreize zur Sanierung von Wohngebäuden zu schaffen. Die Stadt Feuchtwangen unterstützt im Rahmen der Richtlinie zur Förderung der energetischen Sanierung von Altbauten entsprechende Vorhaben.



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

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

Im Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wachtbuck" sind alle Grundstücke, die sich in städtischer Hand befinden, bereits verkauft bzw. reserviert. Die Grundstücke nördlich direkt angrenzend an der Erschließungsstraße sind privat. Da diese bisher nicht erschlossen sind, wurden sie bisher nicht bebaut.

Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche südwestlich angrenzend an Dorfgütigen kann nicht im Trennsystem erschlossen werden. Des Weiteren ist hier im Bundesverkehrswegeplan eine Umgehung vorgesehen. Die Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe wäre im Randbereich ebenfalls betroffen. Bei einer Änderung des FNP wird die dargestellte Wohnbaufläche im Südwesten von Dorfgütigen anteilig zurückgenommen.

Nachverdichtungspotentiale bzw. Leerstände sind in beiden Ortsteilen 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.

Unter Beachtung der Strukturen der zusammengewachsenen Ortsteile Dorfgütigen und Archshofen handelt es sich bei der ausgewiesenen Fläche um eine organische Weiterentwicklung, die im Norden und im Westen an die vorhandene Bebauung anschließt. Da weiter südlich ebenfalls Wohnbebauung sowie ein Gewerbegebiet vorhanden sind, setzt sich die geplante Bebauung optisch nicht in den unbeplanten Außenbereich ab. Der Gutenbach stellt hier nur bedingt ein gliederndes Landschaftselement dar.

Fährt man von Westen die Siedlungsstraße entlang, so setzt das geplante Baugebiet den bisherigen Ortsteil nahtlos fort. Da das nördlich angrenzende Baugebiet "Am Wachtbuck" eine Hanglage ist, besitzen die bisher unbebauten Grundstücke optisch nur eine geringe Trennwirkung zum bebauten Bereich.

Vor Ort ist eine Zersiedelung des Außenbereichs nicht erkennbar, die geplante Bebauung rundet die Bebauung eher ab, da eine einseitige Erschließung vermieden wird.

Eine nachteilige Auflösung des Ortsrandes ist nicht vorhanden, da der derzeitige Ortsrand die Erschließungsstraße darstellt mit dem angrenzenden Wohnbaugebiet. Eine Ortsrandeingrünung bzw. ein klar abgegrenzter historischer Ortsrand ist nicht vorhanden.



Es handelt sich somit um eine Gebietsausweisung im städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich. Ein selbstständiger Siedlungsansatz, der bislang freie Landschaft zerschneidet, ist somit nicht erkennbar.

5.5 Rechtliche Grundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 133, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375),
- Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381),

5.6 Art der baulichen Nutzung

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

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

5.7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Obergrenze:

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

5.8 Überschwemmungsgebiet

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Wohnbaugebiet „Erweiterung Am Wachtbuck“ in Archshofen



Das Gebiet befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, das Hochwasserrisiko einzuschätzen.

Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit dem WWA Ansbach eine Hochwasserberechnung durchgeführt, die zeigt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des HQ 100 befindet. Auf Grundlage einer Vermessung wurden die Geländedaten mit bestehender Brücke und Querprofile aufgenommen. Für das Einzugsgebiet des Gutenbach wurden 5,93 km² abgegeben. Der Abfluss für ein 100 jährliches Hochwasserereignis (HQ 100) wurde mit 7,2 m³/s vorgegeben. Das Ergebnis der Berechnungen zeigt, dass die Brücke im Oberlauf eine einstauende Wirkung hat, was leichte Überflutungen zur Folge hat. Schon 60 m unterhalb der Brücke reicht das vorhandene Bachbett auf einer Länge von ca. 260 m aus, die vorgegebene Wassermenge ohne Ausuferung abzuleiten. Unterhalb dieses Bereichs kommt es aufgrund des kleineren Bachbettes und der Geländebeziehungen zu deutlichen Überflutungen.



Abbildung 10: wassersensibler Bereich

Vor Ort ist eine Geländestufe erkennbar, die sich südlich der geplanten Baufläche befindet, so dass die Bebauung sich außerhalb des direkten Auebereiches befindet und die wasserwirtschaftlichen und ökologischen Funktionen nur am Rande tangiert werden .



Abbildung 11: Hochwasserberechnung

5.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	9.233 m ²
Davon überbaubare Flächen	5.860 m ²
Davon Straßenverkehrsflächen	0 m ²
Davon Regenrückhaltebecken	408 m ²
Davon öffentliche Grünflächen	750 m ²
Davon private Grünflächen	1.290 m ²

6. Erschließung, Technische Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt über die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur.

6.1 Straßen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Erschließungsstraße, die als Haupteerschließungsstraße für das Baugebiet "Am Wachtbuck" ausgebaut wird.

6.2 Strom

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

6.3 Fernmeldeanlagen

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

6.4 Trinkwasserversorgung

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



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

6.5 Löschwasserbereitstellung

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

6.6 Abwasserbeseitigung

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

Die Abwasserableitung des Ortsteils Archshofen erfolgt im Mischsystem. Der Ortschaft ist ein Regenüberlaufbecken vorgeschaltet, über welches die Ortschaft Dorfgütingen entwässert. Im Anschluss an das Kanalnetz Archshofen folgt der Regenüberlauf „RÜ 02“. Im weiteren Verlauf folgt das Pumpwerk „alte Kläranlage Dorfgütingen“, welchem ein Regenüberlaufbecken vorgeschaltet ist. Vom Pumpwerk aus wird das Abwasser zum Pumpwerk Leiperzell und von da aus nach Feuchtwangen gepumpt. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Feuchtwangen. Diese weist eine Ausbaugröße von 19.000 EW auf. Derzeit sind 10.483 EW angeschlossen.

Unbelastete Niederschlagswässer (Dach- und Hofflächen) sind über ein getrenntes Leitungssystem in Regenwasserrückhaltungen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten, welche dem Regenwasserkanal vorgeschaltet sind. Je Grundstück ist ständig das Mindestvolumen von 4m³ zur Regenrückhaltung vorzuhalten. Das Rückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen, welche zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Der Drosselabfluss mit 0,4 l/s ist verpflichtend einzuplanen. Die Regenwasserrückhaltungen sind Teil der Abwasseranlage. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Rückhaltebecken geleitet, welches die ankommende Regenmenge gedrosselt an den Vorfluter Gutenbach abgibt. Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Volumen von 60 m³ geplant.

Liegen das Erd- oder Untergeschoss, in denen sich Sanitärräume oder Räume mit Entwässerungseinrichtung befinden, tiefer als der öffentliche Kanalanschluss, ist die Ableitung nur über eine Hebeanlage möglich.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten, welche nicht ständig von Fahrzeugverkehr beansprucht werden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Wohnbaugebiet „Erweiterung Am Wachtbuck“ in Archshofen



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

7. Denkmalpflege

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

In der näheren Umgebung sind in Dorfgütungen folgende Boden- und Baudenkmale kartiert:

- D-5-6727-0095: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Maria in Dorfgütungen und ihrer Vorgängerbauten mit Friedhof des Mittelalters und der frühen Neuzeit.
- D-5-71-145-127: Dorfgütungen 27, Pfarrhaus
- D-5-71-145-128: Dorfgütungen 37, Gatshaus Zum Roß
- D-5-71-145-129: Dorfgütungen 39, Wohnhaus, syn. Wohngebäude
- D-5-71-145-129: Dorfgütungen 37, Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer

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



Abbildung 12: Bayerischer Denkmalatlas

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeigen eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.



Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Immissionsschutz

Auf Flurnummer 109/2 der Gemarkung Dorfgütingen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der auch wenn derzeit keine Tierhaltung besteht, nach wie vor Bestandsschutz genießt. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Wachtbuck" ausgewiesenen allgemeine Wohngebiet hat in etwa die gleiche Entfernung zu dem landwirtschaftlichen Betrieb wie die neu hinzukommenden Wohnhäuser, so dass keine zusätzlichen Einschränkungen entstehen.

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 einen Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ mit Hinweisen für den Kauf, die Installation und den Betrieb von Wärmepumpen herausgegeben. Die nachfolgend textlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen:

"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".

9. Umweltprüfung, Eingriffsregelung nach den BNatSchG

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Planteil nachzulesen.

Kartierte Biotope

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende kartierte Biotope:

- 6727-0221-001: Hecken um Archshofen
- 6727-0221-002: Hecken um Archshofen
- 6727-0255-001: Hecken östlich von Dorfgütingen
- 6727-1326-001: Streuobstbestände nördlich von Archshofen
- 6727-1326-002: Streuobstbestände nördlich von Archshofen
- 6727-1329-001: Gewässerbegleitgehölze südöstlich von Archshofen
- 6727-1329-002: Gewässerbegleitgehölze südöstlich von Archshofen
- 6727-1335-001: Großflächiger Feuchtbiotop an der Sulzach östlich von Dorfgütingen
- 6727-1335-008: Großflächiger Feuchtbiotop an der Sulzach östlich von Dorfgütingen

Diese sind von den Planungen nicht beeinträchtigt.



Abbildung 13: kartierte Biotope

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. Die Schutzzone, die einem Landschaftsschutzgebiet entspricht befindet sich westlich angrenzend an die Ortschaften Archshofen und Dorfgütingen sowie östlich der derzeit stillgelegten Bahnlinie "Romantische Straße".

Natura 2000-Gebiete

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

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 Individuen-austausch) 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 Individuen-austausch) durch betriebsbedingte Trennwirkungen (z.B. optische Trennwirkungen).
- Beeinträchtigungen des Naturgenusses durch Verlärmung attraktiver Landschaftsräume und verkehrsbedingte visuelle Beunruhigung.

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

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

(V1 aus saP): Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.

(V2 aus saP): Die Baufeldräumung auf der Wiesenfläche muss im Jahr der geplanten Bebauung bis Ende Juni oder im Herbst/Winter des Vorjahres durchgeführt werden, nicht jedoch während der Fortpflanzungszeit der Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) im Juli und August. Alternativ kann durch Mahd Ende Juni bis Anfang Juli eine Blütenbildung der spezifischen Nektar und Eiablagepflanze im Vorfeld der Flugzeit und somit eine Neuansiedlung der Falterart verhindert werden. In diesem Fall ist Baufeldräumung auch in den o.g. Sommermonaten zulässig.

(Empfehlung aus saP): 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.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Wohnbaugebiet „Erweiterung Am Wachtbuck“ in Archshofen



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 im Herbst 2020 zur Rechtskraft gebracht werden. Die Fertigstellung der Erschließung ist im Frühjahr 2021 vorgesehen.

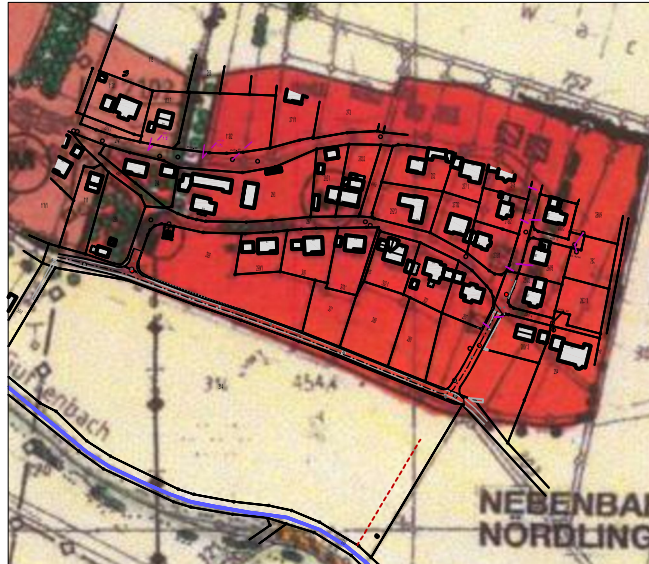
Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen

im Bereich der

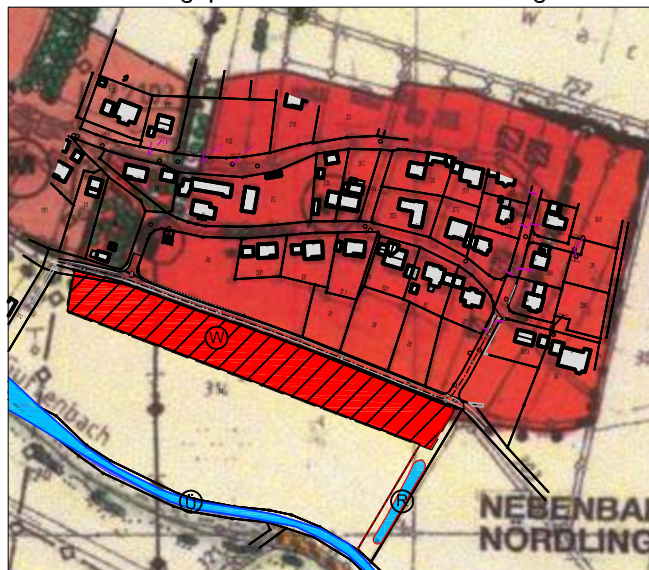


Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Wohnbaugebiet "Erweiterung Am Wachtbuck" Ortsteil Archshofen

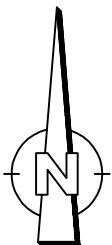
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen



Redaktionelle Überarbeitung des rechtskräftigen
Flächennutzungsplanes der Stadt Feuchtwangen



Legende		
Geplant	Bestand	
		Wohnbaufläche
		Gemischte Baufläche
		landwirtschaftliche Fläche
		Hauptgebäude
		Nebengebäude
		Gehölze
		Flächen für die Wasserwirtschaft
		Rückhaltebecken
		Überschwemmungsgebiet
		Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)
		Hauptversorgungsleitung (oberirdisch)
		Umgrenzung Änderung Flächennutzungsplan



Maßstab 1:5.000

Teilfläche des Grundstücks mit den Fl.Nr. 314 der Gemarkung
Dorfzütingen.

Neu: Darstellung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1
BauNVO bisher: Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2
Nr. 9 a) BauGB