

**2. FNP-Änderung der Gemeinde Adelshofen und
Bebauungsplan Nr. 7 für das allgemeine Wohngebiet „Tauberzell – Oberer Amtsberg“**

Zusammenfassende Erklärung (§ 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB)

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat Adelshofen hat in öffentlicher Sitzung am 29.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 für das allgemeine Wohngebiet „Tauberzell – Oberer Amtsberg“ nach § 13b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung vom 25.01.2022 hat der Gemeinderat Adelshofen beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 zu ändern und diesen im Regelverfahren aufzustellen. Dieser Änderungsbeschluss wurde am 11.02.2022 bekannt gemacht.

Planungsanlass für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die konkrete Nachfrage ortsansässiger Bürger nach Wohnbauland im Ortsteil Tauberzell.

Da sich das Plangebiet nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelshofen entwickelt, wurde am 25.01.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelshofen im Parallelverfahren beschlossen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteiles Tauberzell und schließt direkt an bestehende Bebauung an.

Die Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind über den § 1 Abs. 6 BauGB geregelt. Zur Prüfung dieser wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Detail im Umweltbericht dargestellt; dieser ist Bestandteil der Entscheidungsbegründung.

Das Ergebnis des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tauberzell – Oberer Amtsberg“ zeigt auf, dass mit den planerischen und textlichen Festsetzungen auf Grund der für den Naturraum gering empfindlichen Bestandssituation des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter gering bis mäßig durchschnittliche Auswirkungen verbunden sind.

Insgesamt gesehen sind Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zu erwarten. Generell gehen im Plangebiet durch Versiegelung und Bebauung sowohl das Biopotential als auch der Standort für Pflanzen dauerhaft verloren. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der biotopwertige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet und ausgeglichen.

Zur Beurteilung der faunistischen Situation wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In der saP wurden zwei Vermeidungsmaßnahmen sowie zwei Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) vorgegeben, die in den Umweltbericht und in die textlichen Festsetzungen übernommen worden sind. Bei Umsetzung und Einhaltung kann davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind bei Beachtung der Festsetzungen zur Bebaubarkeit und Durchgrünung des Plangebietes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung treten durch die Festsetzung von randlichen Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen, mit der fachliche Anforderungen festgelegt werden können.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen bzw. Einwände wurden in der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2023 behandelt, abgewogen, beschlussmäßig behandelt und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Folgende wesentliche Anregungen bzw. Einwände wurden vorgebracht:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach vom 24.03.2022

- Flächenverbrauch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken vom 18.02.2022

- Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde zur Innenentwicklung

Bayerischer Bauernverband vom 04.03.2022

- Duldung von Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen
- Erhalt der Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken während der Bauphase und danach
- Empfehlung eines Abstands von vier Metern zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen und der randlichen Eingrünung
- Regelungen zum Zeithorizont der Bebauung zur Vermeidung von Baulücken

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 02.03.2022

- Einstufung des Plangebietes als Denkmalvermutungsfläche und Verpflichtung zur Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe aller Art im Plangebiet

Fernwasserversorgung Franken vom 17.02.2022

- Sicherstellung der Löschwasserversorgung

Landesbund für Vogelschutz vom 25.03.2022

- Berücksichtigung von Vogelarten bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen
- Beleuchtung des Baugebietes und Größe der Baugrundstücke
- Größe und Aufwertung der Ausgleichsflächen

Landratsamt Ansbach vom 01.04.2022

- Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße AN 31
- Sicherstellung der Löschwasserversorgung
- Festsetzungen von neuen Geländehöhen
- Standortwahl und Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet
- Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung

Regierung von Mittelfranken vom 25.03.2022

- Nachweis des Bedarfs an Wohnbauflächen

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken vom 21.03.2022

- Nachweis des Bedarfs an Wohnbauflächen

Staatliches Bauamt Ansbach vom 24.02.2022

- Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße AN 31
- Gestaltung des Einmündungsbereiches

Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 25.03.2022

- Hinweis auf die erforderliche Fertigstellung der Umbaumaßnahmen an der Kläranlage Tauberzell
- Einbau von Retentionszisternen
- Hinweis auf Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten

Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sind keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift eingegangen.

3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) vom 19.06.2023 bis einschließlich 21.07.2023

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen bzw. Einwände wurden in der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2023 behandelt, abgewogen und beschlussmäßig behandelt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine neuen Anregungen oder Einwände vorgebracht.

Öffentlichkeit

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sind keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift eingegangen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Der Standort für die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes in Tauberzell wurde gewählt, da er sich im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung befindet und weitere Flächen aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen. Diese liegen in der Topographie, die Hanglage des Ortes sowie der Verlauf der Tauber schränken die Erweiterungsmöglichkeiten des Ortsteiles Tauberzell deutlich ein, ebenso die Verfügbarkeit von Flächen. Mit der Ausweisung des Baugebietes wird auf die konkrete Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsteile Tauberzell reagiert und damit auch langfristig einem Rückgang der Einwohnerzahlen entgegengewirkt sowie die Altersstruktur verbessert.

5. Rechtskraft

Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2023 den Bebauungsplan Nr. 7 für das allgemeine Wohngebiet „Tauberzell – Oberer Amtsberg“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 26.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.09.2023 wurde mit Beschluss des Gemeinderates Adelshofen vom 26.09.2023 festgestellt. Die Genehmigung der 2. Änderung durch das Landratsamt Ansbach erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2023 (Az. 610-20/21 SG-41).

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung der 2. FNP-Änderung nach § 6 Abs. 5 BauGB am 20.12.2023 und der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 7 „Tauberzell – Oberer Amtsberg“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.12.2023 wird die 2. FNP-Änderung rechtswirksam und tritt der Bebauungsplan Nr. 7 in Kraft.

Bad Windsheim, den 21.12.2023

Gudrun Doll

Dipl.-Ing. (univ.) Landschafts- und Freiraumplanung

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH