

# Gemeinde Adelshofen

- Landkreis Ansbach -

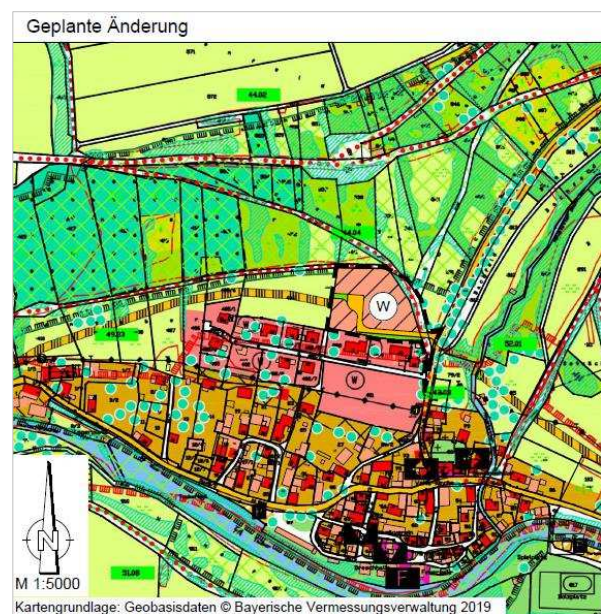
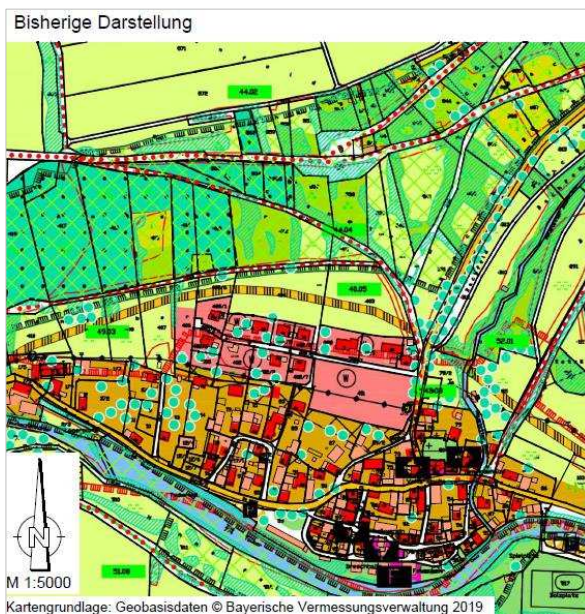


## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelshofen

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7  
für das allgemeine Wohngebiet „Tauberzell - Oberer Amtsberg“

### Begründung

- Vorentwurf -



Planungsstand: 25.01.2022

(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

#### **Gemeinde:**

Gemeinde Adelshofen  
Dorfstraße 25  
91587 Adelshofen

Johannes Schneider  
Erster Bürgermeister

#### **Planung:**

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH  
Eisenbahnstraße 1  
91438 Bad Windsheim

#### **Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. (univ.) Gudrun Doll



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Änderungsverfahren .....	2
1.2	Anlass .....	2
1.3	Planerische Rahmenbedingungen .....	5
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Änderungsbereiches</b> .....	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Grundzüge der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 für das allgemeine Wohngebiet „Tauberzell - Oberer Amtsberg“</b> .....	<b>11</b>
3.1	Geplante Nutzungen .....	11
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	11
3.3	Ver- und Entsorgung .....	11
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan - Ausweisung und Darstellung</b> .....	<b>11</b>
4.1	Flächenänderung .....	12
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>15</b>

## Abbildungsverzeichnis

**Abbildung 1:** Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern  
(Rauminformationssystem Bayern RISBY, 2021)

**Abbildung 2:** Auszug aus dem Regionalplan 8 Westmittelfranken  
(Rauminformationssystem Bayern RISBY, 2021)

**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Regionalplan RP8, Begründungskarte Zentrale Orte und Nahbereiche

**Abbildung 4:** Lage im Raum (BayernAtlas, 2021)

**Abbildung 5:** Übersicht des Bereiches der 2. Flächennutzungsplanänderung



# 1 Einleitung

## 1.1 Änderungsverfahren

Der Gemeinderat Adelshofen hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2022 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis einschließlich \_\_.\_\_.2022 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen behandelte der Gemeinderat in der Sitzung am \_\_.\_\_.2022.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemeinsam mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis einschließlich \_\_.\_\_.2022 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen, wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am \_\_.\_\_.2022 vom Gemeinderat festgestellt.

Das Landratsamt Ansbach genehmigte mit Bescheid vom \_\_.\_\_.2022, Az: ....., gemäß § 6 BauGB die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte ortsüblich gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am \_\_.\_\_.2022.

## 1.2 Anlass

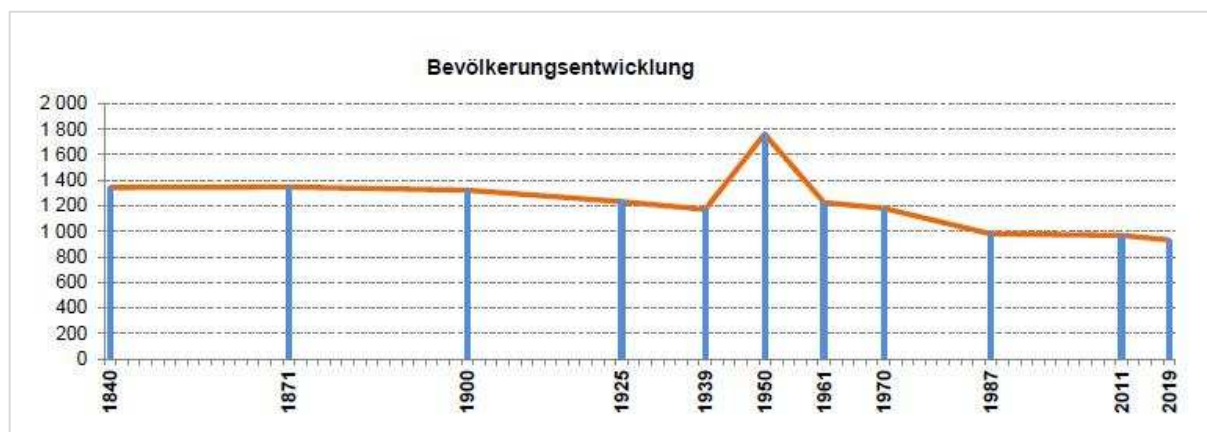
Der Gemeinderat Adelshofen hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2022 beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelshofen zu ändern. Planungsanlass ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Allgemeine Wohngebiet „Tauberzell - Oberer Amtsberg“.

Die Gemeinde Adelshofen liegt im Nordwesten des Landkreises Ansbach und grenzt im Westen unmittelbar an das Nachbarbundesland Baden-Württemberg an. Die Gemeinde besteht aus sechs Ortsteilen, zwei Weilern sowie mehreren Mühlen und hat eine Größe von ca. 27,18 km<sup>2</sup> bei einer Einwohnerzahl von 939 (Stand 31.12.2020).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird Baurecht für fünf Bauplätze geschaffen. Der Umfang orientiert sich an der eher geringen Größe des Ortsteiles Tauberzell. Die Gemeinde Adelshofen reagiert hier auf die konkret vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser, v. a. durch die ortsansässige Bevölkerung und möchte diesen Bedarf decken. Da die Bauwilligen i. d. R. den Altersgruppen 18 bis 25 Jahre bzw. 25 bis 30 Jahre angehören, ist es für die Gemeinde besonders wichtig, hier auf die Nachfrage nach Bauplätzen zu reagieren. Mit der Bereitstellung von Bauplätzen kann die Gemeinde Einwohner dieser Altersgruppe im Ort halten und verliert sich nicht durch Wegzug. Langfristig wird damit die Altersstruktur der Bevölkerung stabilisiert, der demographische Wandel positiv beeinflusst und die Entwicklung von Tauberzell und damit der Gemeinde Adelshofen allgemein nachhaltig gestärkt. Dies ist besonders wichtig vor dem Hintergrund der leicht zurückgehenden Einwohnerzahlen, um hier



den rückläufigen Trend der Bevölkerungsentwicklung zu stoppen.



**Abb. 1:** Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Adelshofen  
(Bayerisches Landesamt für Statistik, Juni 2021)

Im Gemeindegebiet Adelshofen wurden seit 1976 für die Ortsteile Adelshofen, Großharbach, Neustett, Tauberscheckenbach und Tauberzell insgesamt acht Bebauungspläne für Wohnbaugebiete aufgestellt. Die jeweilige Anzahl der Bauplätze, die mit den Bebauungsplänen ausgewiesen wurden, lag zwischen sechs und 14 Bauplätzen in Abhängigkeit von der Größe des Ortsteiles. Der letzte Bebauungsplan für ein Wohngebiet wurde 2014 aufgestellt (für den Ortsteil Neustett, s. u.), d. h. seit sieben Jahren sind keine Neuausweisungen vorgenommen worden, sondern es erfolgte der Verkauf und die kontinuierliche Bebauung der vorhandenen Bauplätze.

Von den im Ortsteil Adelshofen 1993 ausgewiesenen 14 Bauplätzen ist noch ein Bauplatz verfügbar, die anderen sind zwischenzeitlich bebaut bzw. verkauft. Im Ortsteil Großharbach wurde ein Baugebiet mit 12 Bauplätzen ausgewiesen, hiervon sind sieben bereits bebaut und ein Bauplatz ist verkauft. Die vier weiteren Parzellen, die seinerzeit ausgewiesen wurden, sind noch nicht erschlossen worden, dies erfolgt bei entsprechender Nachfrage in Großharbach. Im Ortsteil Neustett wurde 2003 das Baugebiet „Brunnfeld“ ausgewiesen mit sechs Bauplätzen, von denen einer noch frei ist. Eine Erweiterung des Baugebietes erfolgte 2014, von den hier ausgewiesenen Baugrundstücken ist ebenfalls eines noch verfügbar, die anderen sind bebaut bzw. verkauft. Im Ortsteil Tauberscheckenbach sind 1993 und 2002 jeweils neun Bauplätze ausgewiesen worden, die alle bereits bebaut oder verkauft sind. Im Ortsteil Tauberzell sind zwei Bebauungspläne aufgestellt worden mit jeweils acht Bauplätzen, der Bebauungsplan „Am Amtsberge“ im Jahr 1976 und der Bebauungsplan „Am Amtsberge II“ im Jahr 1998. Die Baugrundstücke des B-Planes „Am Amtsberge“ aus dem Jahr 1976 sind bebaut, während der Bereich des B-Planes „Am Amtsberge II“ nicht erschlossen wurden, da der Grunderwerb durch die Gemeinde nicht erfolgen konnte. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden von der Gemeinde Adelshofen zahlreiche Versuche unternommen, das Grundstück zu erwerben; zuletzt wurde im Jahr 2018 ein Kaufangebot unterbreitet, jedoch ohne Erfolg.

Daher verfügt die Gemeinde Adelshofen derzeit nur über drei noch freie Bauplätze (Adelshofen ein Bauplatz, Neustett zwei Bauplätze), die umgehend bebaut werden können; in den anderen Ortsteilen, also auch in Tauberzell sind keine freien Bauplätze mehr vorhanden.



Da sich für die Gemeinde Adelshofen mittelfristig keine Möglichkeit abzeichnet, die Fläche des Bebauungsplanes „Am Amtsberge II“ erwerben zu können, wurde der Beschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Ortsteil Tauberzell gefasst, um auf die konkrete Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsteil Tauberzell zu reagieren. Die vorliegenden Anfragen übersteigen bereits jetzt die Anzahl der vorgesehenen Bauplätze (fünf), der Bedarf ist somit gegeben, auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Nachfragen nach Bauplätzen noch keine verbindliche Kaufabsicht darstellen.

Neben der Bebauung in den ausgewiesenen Baugebieten wurde auch die Möglichkeit einer innerörtlichen Nachverdichtung geprüft, um hier ein evtl. vorhandenes Potential an Bauplätzen verfügbar machen zu können.

Hierzu wurde u. a. auf das „Innenentwicklungskonzept Adelshofen und Tauberscheckenbach“ (Klärle GmbH, 2020) aus dem Jahr 2020 zurückgegriffen, in dem die Möglichkeiten einer Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Umnutzung für die Ortsteile Adelshofen und Tauberscheckenbach untersucht wurde.

In beiden Ortsteilen wurden leerstehende oder teilweise leerstehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie innerörtliche Frei- oder Brachflächen ermittelt. Für Tauberscheckenbach wurde mit vier innerörtlichen Bauplätzen (Bebauung von bisherigen Freiflächen) sowie einer Hofstellenumnutzung ein Flächensparpotenzial von ca. 0,4 ha errechnet. Für Adelshofen wurde hinsichtlich Wohnbebauung mit drei innerörtlichen Bauplätzen, zwei Umnutzungen und einer Leerstandsreaktivierung ein Flächensparpotenzial von ca. 0,48 ha errechnet. Bei beiden Ortsteilen liegt der Schwerpunkt allerdings auf innerörtlicher Nachverdichtung, d. h. Bebauung von bisherigen innerörtlichen Freiflächen. Diese weisen in Tauberscheckenbach z. T. ein sehr starkes Gefälle auf bzw. liegen an der Staatsstraße St2268, die den Ort parallel zur Tauber durchquert. In Adelshofen sind u. a. biotopkartierte Flächen mit erfasst worden.

Auf der Grundlage der Erfassungen wurde exemplarisch für jeden Ortsteil ein Maßnahmenkonzept für einen Neuordnungsbereich entwickelt. Das Hauptproblem, das auch im Innenentwicklungskonzept klar benannt wird, liegt in der Verfügbarkeit der Flächen; diese wurde im Rahmen der Erstellung des Innenentwicklungskonzeptes nicht überprüft. Da sich die Flächen in Privatbesitz befinden, kann das Innenentwicklungskonzept nur Vorschläge zur Umsetzung auf freiwilliger Basis unterbreiten; von Seiten der Kommune besteht keine Möglichkeit, hier eine Umsetzung zu forcieren.

Im Vergleich zu den zwei Ortsteilen, für die das Innenentwicklungskonzept erstellt wurde, weist Tauberzell eine relativ kompakte und dichte Bebauung auf, es sind kaum innerörtliche Frei- oder Brachflächen vorhanden, mit Ausnahme des Areals mit Bebauungsplan, dessen Erwerb trotz aller Bemühungen seitens der Gemeinde Adelshofen bisher nicht zustande kam.

Auf Grund der Lage von Tauberzell im Tal der Tauber und der asymmetrischen Talhänge bestehen in diesem Bereich keine Erweiterungsmöglichkeiten. Der Talbereich entlang der Tauber ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, daher scheidet hier die Möglichkeit einer Nachverdichtung aus und auch eine Umnutzung z. B. von leerstehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden ist unter dem Aspekt der Hochwassergefahr zu beurteilen. Der südlich der Tauber ansteigende, nordexponierte Talhang weist einen deutlich stärkeren Anstieg auf als der gegenüberliegende, bebaute Talhang. Da hier bislang keinerlei Bebauung vorhanden ist, wäre eine mögliche Bebauung dieses Hangbereiches aus städtebaulicher Sicht wenig sinnvoll.



Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang der in West-Ost-Richtung durch den Ort verlaufenden Staatstraße St2268 stellt aus städtebaulicher Sicht ebenfalls keine Option dar, zudem sind in diesen Bereichen die Hangneigungen deutlich stärker ausgeprägt, als dies im Plangebiet der Fall ist.

Die Planbearbeitung wird vom Ingenieurbüro Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH, Eisenbahnstraße 1, 91438 Bad Windsheim durchgeführt.

### **1.3 Planerische Rahmenbedingungen**

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. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht.

Die Landesplanung hat nach Art. 1 BayLplG die Aufgabe „ [ .. ] den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkte der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern“.

In Bayern gilt hierzu das Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013, Stand 01.01.2020. Danach sind folgende Ziel und Grundsätze für die Planung relevant:

#### **LEP 1.3.2 Abs. 1 und 2 Anpassung an den Klimawandel**

„Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“ (Grundsatz)

„In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.“ (Grundsatz)

#### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2 Flächensparen**

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (Grundsatz)

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz)

#### **LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel)

#### **LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.“ (Grundsatz)



„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ( ... )". (Ziel)

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

#### **LEP 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

"Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (Grundsatz)

#### **LEP 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume**

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen - Gewässer erhalten und renaturiert,

- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“ (Grundsatz)

#### **LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

"Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden." (Grundsatz)

"Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten." (Ziel)

#### **LEP 7.2.1 Schutz des Wassers**

"Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann." (Grundsatz)

Die Gemeinde Adelshofen wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) raumstrukturell als ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Weitere Konkretisierungen sind im Landesentwicklungsplan (LEP) für die Gemeinde Adelshofen nicht gegeben, so dass die Planung als verträglich mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms angesehen werden kann.

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Gemeinde Adelshofen gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987 mit jeweils seinen Änderungen.

### **RP8 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8)**

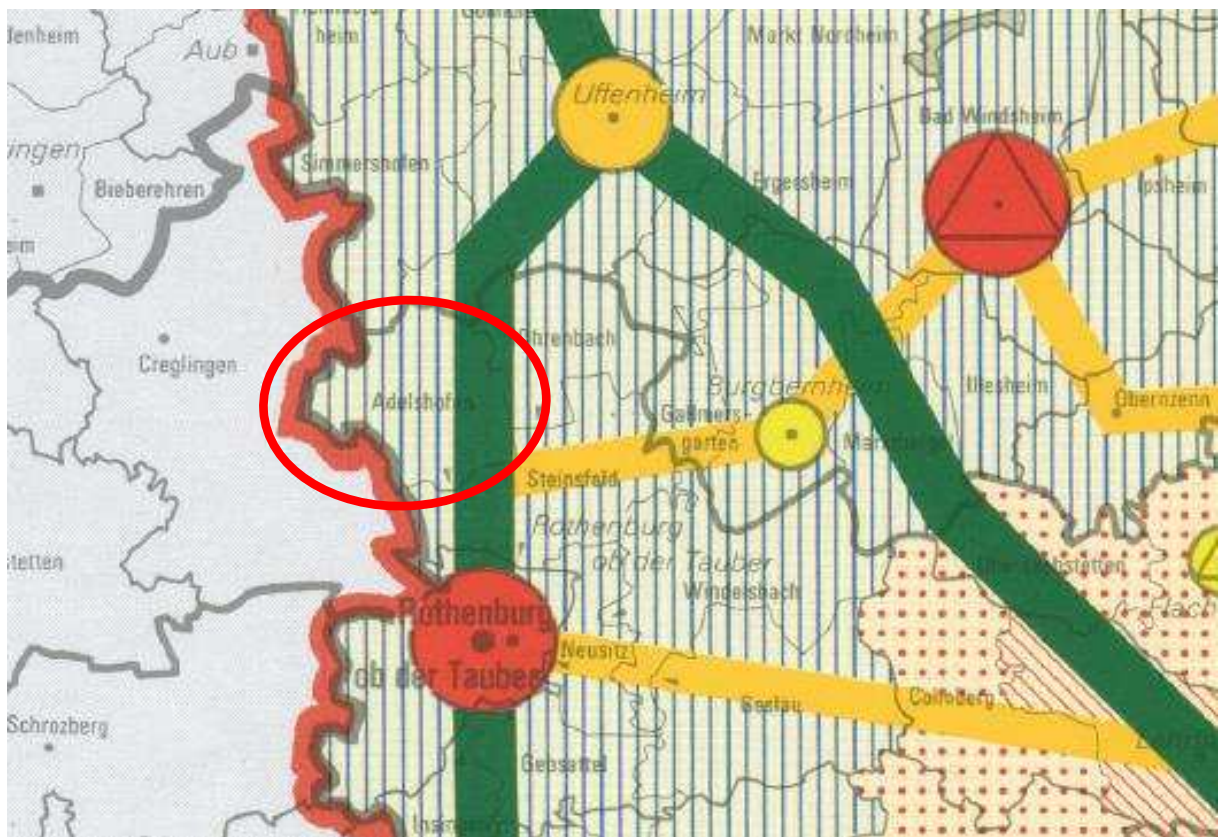
„1.1 Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der na-



türlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.

Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.“ (Ziele und Grundsätze)

„1.1 ... Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen. ...“ (Begründung)



**Abb. 3:** Auszug aus dem Regionalplan 8 Westmittelfranken (Karte 1 Raumstruktur)

### RP8 3.1 Siedlungswesen

„3.1.1 In allen Gemeinde Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen“. (Ziele und Grundsätze)

„3.1.1 Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden.“ (Begründung)



## RP8 3.2 Wohnungswesen

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.“ (Ziele und Grundsätze)

Adelshofen ist als Gemeinde im Nahbereich ohne zentralörtliche Funktion eingestuft. Raumstrukturell befindet sich nach der Begründungskarte „Karte 1 Raumstruktur“ die Gemeinde im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Weitere Ziele und Vorgaben sind nicht vorhanden.



**Abb. 4:** Ausschnitt aus dem Regionalplan (Rauminformationssystem Bayern RISBY, 2021)

Das Plangebiet selbst befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00570.01 „LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)“. Das Landschaftsschutzgebiet umgibt den Ort Tauberszell vollständig wie in Abb. 4 ersichtlich ist. Ausgespart sind lediglich schmale längliche Bereiche entlang der Tauber bzw. der Staatsstraße St2268 bis zu den zwei Mühlenanwesen im Westen (Hautschenmühle) und Osten (Uhlenmühle) sowie ein schmaler Streifen im Norden. Eine kleine Verlängerung in nördliche Richtung umfasst den Talbereich des Neustetter Baches sowie eine höher gelegene Fläche östlich des Talbereiches. Diese Fläche liegt jedoch nicht im direkten Anschluss an bestehende Bebauung.

Die Abgrenzung des LSG im Norden von Tauberszell überlagert sich mit der bereits bestehenden nördlichen Häuserzeile, an die das Plangebiet anschließt. Da es sich hier um eine Erweiterung im direkten Anschluss an bereits bestehende Bebauung handelt, die im Randbereich des LSG liegt, wird eine Befreiung beantragt.

**Abb. 2:** Auszug aus dem Regionalplan 8 Westmittelfranken (Karte 1 Raumstruktur)

Adelshofen ist als Gemeinde im Nahbereich ohne zentralörtliche Funktion eingestuft. Raumstrukturell befindet sich nach der Begründungskarte „Karte 1 Raumstruktur“ die Gemeinde im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Weitere Ziele und Vorgaben sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00570.01 „LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)“. Das Landschaftsschutzgebiet umgibt den Ort Tauberzell vollständig wie in Abb. 4 ersichtlich ist. Ausgespart sind lediglich schmale längliche Bereiche entlang der Tauber bzw. der Staatsstraße St2268 bis zu den zwei Mühlenanwesen im Westen (Hautschenmühle) und Osten (Uhlenmühle) sowie ein schmaler Streifen im Norden. Eine kleine Verlängerung in nördliche Richtung umfasst den Talbereich des Neustetter Baches sowie eine höher gelegene Fläche östlich des Talbereiches. Diese Fläche liegt jedoch nicht im direkten Anschluss an bestehende Bebauung.



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem Regionalplan (Rauminformationssystem Bayern RISBY, 2021)

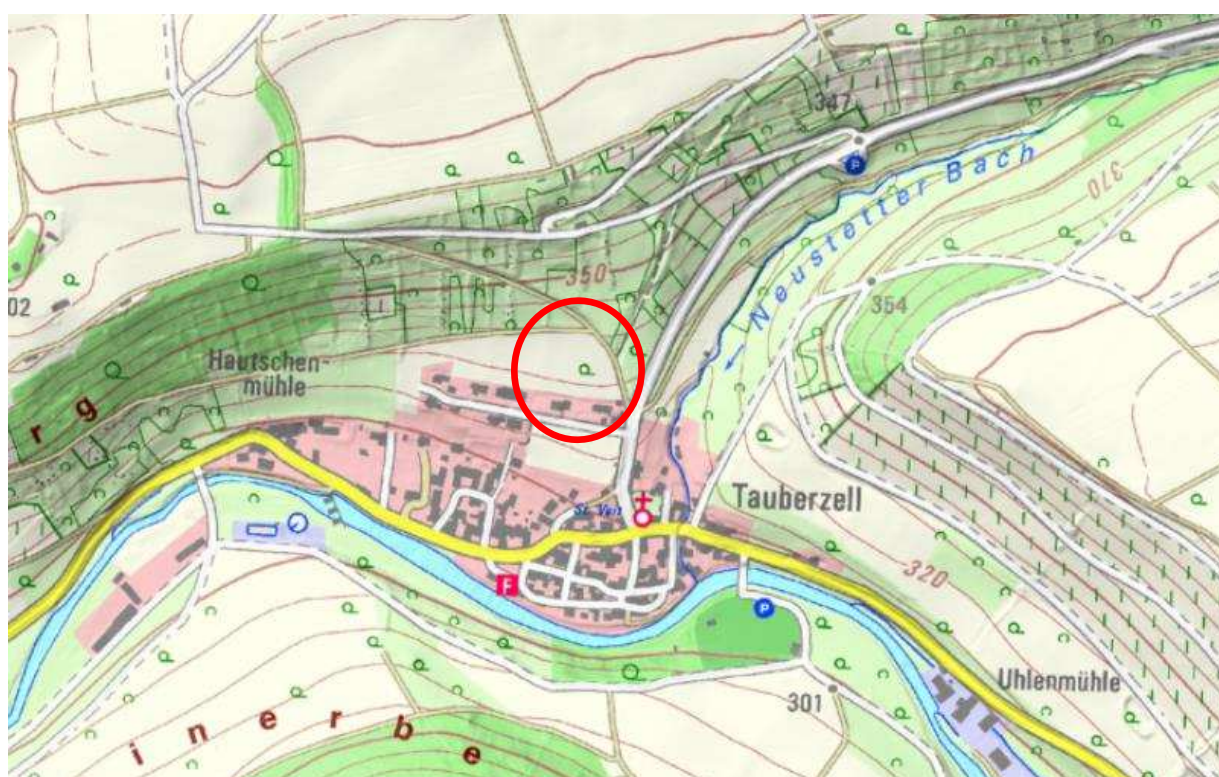
Die Abgrenzung des LSG im Norden von Tauberzell überlagert sich mit der bereits bestehenden nördlichen Häuserzeile, an die das Plangebiet anschließt. Da es sich hier um eine Erweiterung im direkten Anschluss an bereits bestehende Bebauung handelt, die im Randbereich des LSG liegt, wird eine Befreiung beantragt.

## 2 Beschreibung des Änderungsbereiches

Tauberzell ist einer der sechs Ortsteile der Gemeinde Adelshofen, er liegt westlich des Hauptortes Adelshofen im Taubertal und grenzt unmittelbar an das Nachbarbundesland Baden-Württemberg an.

Das geplante Baugebiet liegt im Norden der Ortslage Tauberzell und schließt direkt an bestehende Bebauung an. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, im Norden sowie im Osten wird sie von einem Wirtschaftsweg begrenzt, westlich schließt sich weitere landwirtschaftliche Nutzfläche an; im Süden liegt die bereits bestehende Wohnbebauung.

Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage wie der südlich gelegene, bereits bebaute Ortsbereich; es hat im Norden eine Höhe von ca. 330 m NHN, in südliche Richtung fällt es gleichmäßig bis auf die Höhe von ca. 318 m NHN.



**Abb. 5:** Lage im Raum (BayernAtlas, 2021)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 für das allgemeine Wohngebiet „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ und umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer Fl.-Nr. 403 sowie Teilflächen von Fl.-Nr. 532 und Fl.-Nr. 391 der Gemarkung Tauberzell, Gemeinde Adelshofen, und hat eine Größe von ca. 0,73 ha.



### **3 Grundzüge der Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 für das allgemeine Wohngebiet „Tauberzell - Oberer Amtsberg“**

#### **3.1 Geplante Nutzungen**

Der Änderungsbereich liegt im Norden von Adelshofen und schließt sich direkt an bestehende Bebauung an und grenzt im Übrigen an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Eine Ausgleichsfläche, die für den Eingriff in Natur und Landschaft benötigt wird, liegt innerhalb des Plangebietes.

Ausgleichsfläche A 1 (Teilfläche von Fl.-Nr. 403, Gmkg. Tauberzell)  
Ansaat eines dauerhaften Krautsaumes

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist ausgehend von der Kreisstraße AN 31 erreichbar, so wie die bereits bestehende Bebauung im Süden auch angefahren wird. Der bestehende bereits befestigte Weg (Fl.-Nr. 532) wird gequert und eine Erschließungsstraße im Süden hergestellt. Da das Baugebiet mit fünf Bauplätzen nur eine geringe Größe hat, wird als innere Erschließung keine durchgehende Straße, sondern ein Wendepunkt vorgesehen, so dass die An- und Abfahrt über dieselbe Strecke geführt werden kann. Die Erschließungsstraße hat eine Breite von ca. 5,5 m, so dass Begegnungsverkehr problemlos möglich ist.

#### **3.3 Ver- und Entsorgung**

##### **Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in geplante Schmutzwasserkanäle geleitet und zusammengefasst über einen neu zu verlegenden Anschluss in das bestehende Kanalsystem geleitet. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der gemeindlichen Kläranlage.

Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden, sind zu Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.

Das Niederschlagswasser der Wohnbau- und Verkehrsflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und zusammengefasst in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleitet. Hier wird das Regenwasser zwischengespeichert und zeitverzögert und gedrosselt abgeleitet.

Bei der Gebäudeentwässerung ist grundsätzlich darauf zu achten, dass bei unterhalb der Rückstauenebene liegenden Anschlüssen diese gegen Rückstau gesichert sind.

##### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

##### **Strom**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt über den Anschluss an das bestehende Energienetz der N-ERGIE Netz GmbH.



## **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

## **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Ansbach.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abfälle in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten sind. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung. Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

# **4 Flächennutzungsplan - Ausweisung und Darstellung**

## **4.1 Flächenänderung**

### **Derzeitige Situation**

Mit der vorliegenden 2. Änderung soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan Nr. 7 „Oberer Amtsberg“ angepasst werden.

Der Änderungsbereich wird derzeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Adelshofen (genehmigt durch das Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 09.07.2008, Az. 610-20 SG 41 sc) als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Des Weiteren ist nördlich der Ortslage eine mögliche Trasse für eine Ortsumgehung eingetragen, die auch durch den räumlichen Geltungsbereich verläuft. Die Überlegungen zu einer möglichen Ortsumgehung wurden zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 unter seinerzeit aktuellen Gesichtspunkten angestellt. Da sich zwischenzeitlich die Ausgangslage verändert hat, wird von Seiten der Gemeinde die Ortsumgehung als nicht mehr erforderlich angesehen und die Darstellung im Flächennutzungsplan soll daher geändert werden.

Das nachrichtlich in den FNP übernommene kartierte Biotop (Bezeichnung im FNP 40.05) liegt randlich im Änderungsbereich, wird jedoch bei den Planungen berücksichtigt und bleibt unverändert erhalten.

### **Änderung**

Im Flächennutzungsplan ist die Umwandlung einer Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

In der folgenden Abbildung ist die planungsrechtliche Änderung erkennbar:

bisherige Darstellung



geplante Darstellung

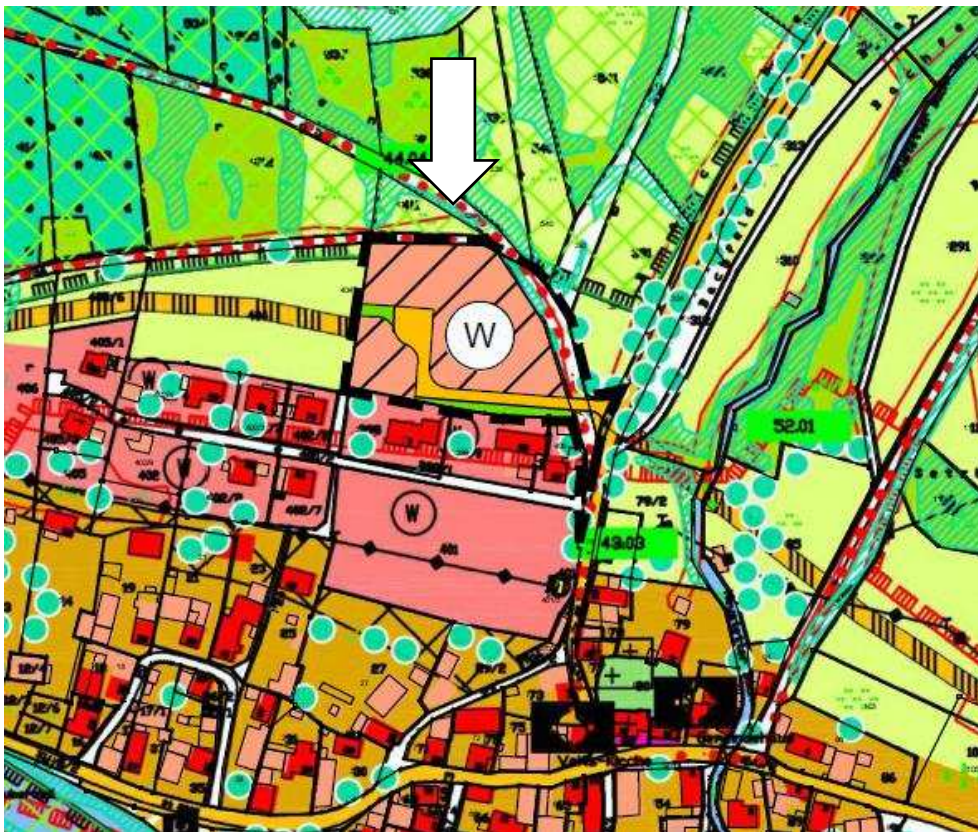


Abb. 5: Übersicht des Bereiches der 2. Flächennutzungsplanänderung



## 5 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB hat die Kommune bei der Aufstellung eines Bauleitplanes diesem eine Begründung beizufügen, welche als gesonderten Teil einen Umweltbericht enthält. Im Umweltbericht sind die ermittelten und bewerteten Umweltbelange darzustellen.

Der Wortlaut der Regelung schreibt einen Umweltbericht und damit die ihm notwendigerweise vorausgehende Umweltprüfung für Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren gleichermaßen vor.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das allgemeine Wohngebiet „Tauberzell - Oberer Amtsberg“. Im Grunde werden die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben sein, wie sie im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 dargestellt sind.

Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen erlaubt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sinngemäß, dass bei parallelen Planverfahren die Umweltprüfung für den Bebauungsplan auch für das FNP-Verfahren Verwendung finden kann.

Es wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil dieser Begründung ist.

Zu beachten ist hierbei, dass gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren sich auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken kann, wenn die Umweltprüfung in einem anderen Planverfahren oder in einem parallelen Bauleitplanverfahren bereits durchgeführt wurde.

Da eine umfassende Prüfung der Umweltauswirkungen im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tauberzell - Oberer Amtsberg“ durchgeführt wurde, kann im hiesigen Verfahren die Umweltprüfung unterbleiben, da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.



---

## 6 Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o.J.): Geoportal BayernAtlas. Unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>. Zuletzt aufgerufen am 17.01.2022

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2013, Stand 01.01.2020. Text- und Planteil. München

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (o. J.): Rauminformationssystem Bayern RISBY. Unter [www.risby.bayern.de](http://www.risby.bayern.de). Zuletzt aufgerufen am 18.11.2021

Gemeinde Adelshofen (2008): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Ingenieurbüro Härtfelder (2022): Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tauberzell - Oberer Amtsberg“

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach