



Stadt Feuchtwangen
Landkreis Ansbach

Begründung

zur

26. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren zur

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



Planungsstand: Fassung vom 22.01.2025
(Billigungsbeschluss öffentliche Auslegung)

Stadt Feuchtwangen
Kirchplatz 2
91555 Feuchtwangen

Feuchtwangen, den

Patrick Ruh
1. Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	3
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	4
3. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung	4
4. PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, RECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
4.1 Planungsanlass	8
4.2 Strukturdaten	9
4.3 Planungsziele	11
4.4 Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung	12
4.5 Rechtliche Grundlagen	14
5. INHALT DER ÄNDERUNG	14
6. UMWELTBERICHT	15



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, Vorderbreitenhann sowie Teile der Gemeinden Aichau und Thürrnhofen wurden bei der Gebietsreform 1972 eingemeindet.



Abbildung 1: Lage im Raum

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

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

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



wobei nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB die aktuell geltenden Rechtsvorschriften anzuwenden sind.

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

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

Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung erstellt und der Begründung als Anlage beigelegt.

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

2. Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Beschreibung des Gebietes

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Ein Streifen im Süden sowie der Bereich westlich des Wirtschaftsweges mit insgesamt 1 ha sind als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 9a BauGB dargestellt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch bestehende Wohnbauflächen
- im Osten durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 94
- im Süden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 93
- im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 157

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

3. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

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

3.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das **Raumordnungsgesetz** des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben. Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den **Landesplanungsgesetzen** der Bundesländer verwirklicht und dazu die räumlichen und sachlich erforderlichen Ziele vorgegeben. In Bayern gilt hier das **Landesentwicklungsprogramm** (LEP) von 2013. Die Teilfortschreibung des LEP trat zum 01.03.2018 in Kraft. Die räumlich und sachlich begrenzten Teilprogramme und



Teilpläne für einzelne Regionen werden in Bayern in Form von Regionalplänen erstellt. Die Regionalplanung dient als Leitlinie für die 1. Stufe der örtlichen Bauleitplanung der Gemeinden, nämlich der **Flächennutzungspläne**.

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

- **LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
 - (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.
 - (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- **LEP 1.1.3 Ressourcen schonen**
 - (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- **LEP 1.2.1 Abs. 2 Räumlichen Auswirkungen begegnen**
 - (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten
- **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**
 - (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- **3.1 Flächensparen**
 - (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
 - (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- **LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
 - (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- **LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung**
 - (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
 - (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

RP 2.1.2 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

Abs. 4 (Z): „Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den



Zentralen Orten konzentrieren.

RP 3. Siedlungsstruktur

RP 3.1 Siedlungswesen

RP 3.1.1:

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 Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

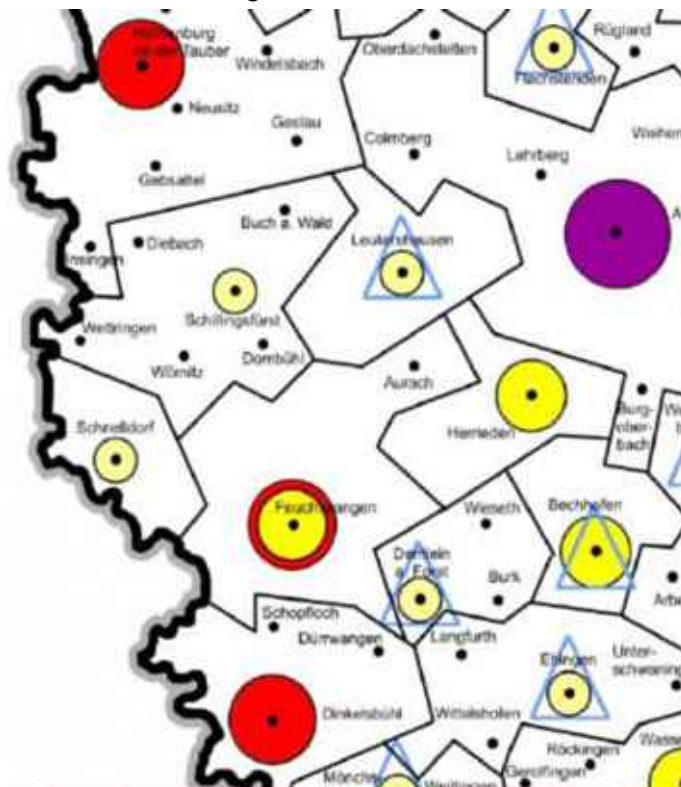


Abbildung 2: Zentrale Orte und Nahbereiche, Begründungskarte Regionalplan 8



RP 3.2 Wohnungswesen

RP 3.2.1:

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

RP 3.2.3:

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

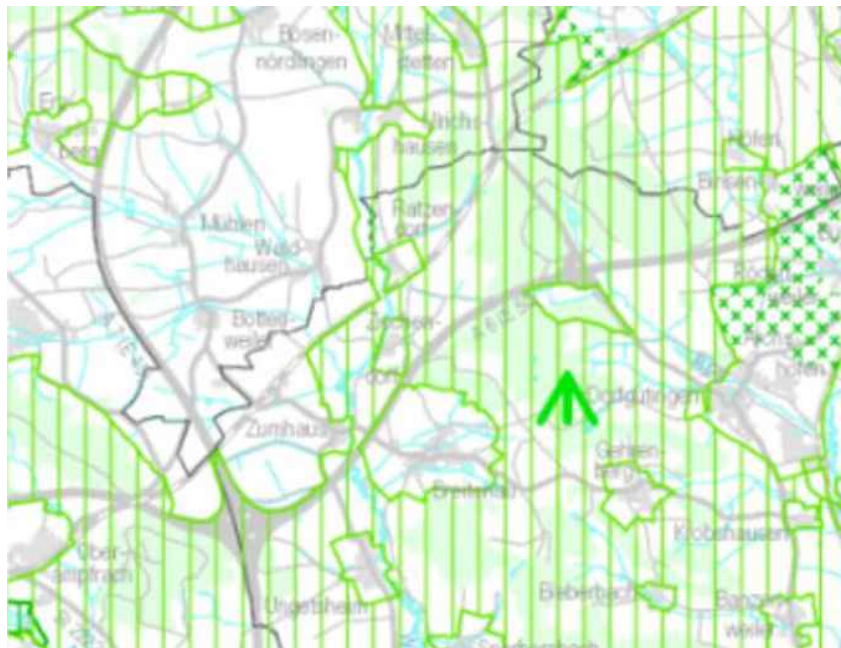


Abbildung 3: Landschaft und Erholung, Zielkarte, Regionalplan 8

RP 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

Abs. 4:

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

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

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

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



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

4.1 Planungsanlass

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird in Teilbereichen geändert.

Die Stadt Feuchtwangen hat derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Im Jahr 2018 wurde das Wohnbaugebiet "Röschenhof" am südlichen Ortsrand der Stadt Feuchtwangen erschlossen. Hier sind alle Bauplätze verkauft und im Wesentlichen auch bebaut. Aktuell wird das Wohnbaugebiet „Hochschule“ am nordöstlichen Ortsrand von Feuchtwangen erschlossen. Bereits jetzt wurden 20 Baugrundstücke, vorwiegend für den Einfamilienhausbau, verkauft. Weitere 10 stehen auf der Warteliste, deren Verkauf nach und nach abgearbeitet wird. In den Ortsteilen gibt es aber ebenfalls eine hohe Nachfrage an Baugrundstücken, vorrangig durch Einheimische. Aus diesem Grund hat die Stadt Feuchtwangen im Jahr 2019 beschlossen, in allen Altgemeinden, wo Bedarf aus der Bevölkerung erkennbar ist, Wohnbaugebiete auszuweisen.

Die Altgemeinde Breitenau besteht aus den Ortsteilen Breitenau, Gehrenberg, Ratzendorf, Sperbersbach, Ungetsheim, Ungetsheimer Mühle, Zischendorf und Zumhaus. In keinem der Ortsteile ist bisher ein Wohnbaugebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan sind der südliche Bereich von Breitenau, im Südosten von Gehrenberg sowie im Südwesten in Ungetsheim Wohnbauflächen dargestellt. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wurde im Bau- und Verkehrsausschuss entschieden, im Hauptort in Breitenau ein Wohnbaugebiet auszuweisen und zu erschließen.

Darüber hinaus besteht aus der örtlichen Bevölkerung in Breitenau seit Jahren der Wunsch, ein Wohnbaugebiet auszuweisen. Das geplante Baugebiet befindet sich im Außenbereich angrenzend an den Siedlungsrand und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Größe des Plangebiets umfasst eine Fläche von 2,0 ha. Es sollen insgesamt 24 Wohnhäuser entstehen. Die Baugrundstücke weisen Größen zwischen 572 m² und 910 m² auf.

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

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

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



möglich ist, stellt die Fläche eine geeignete und organische Entwicklung der Ortschaft dar.

4.2 Strukturdaten

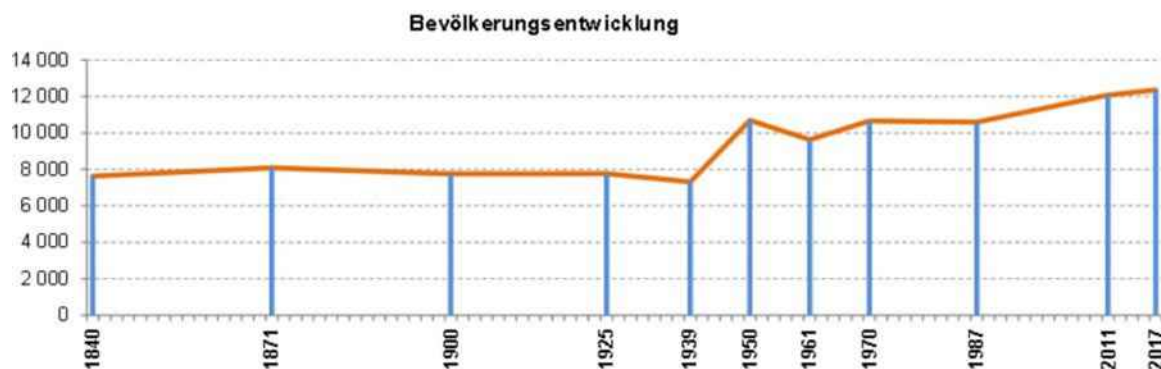


Abbildung 4: Einwohnerentwicklung Feuchtwangen, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

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.

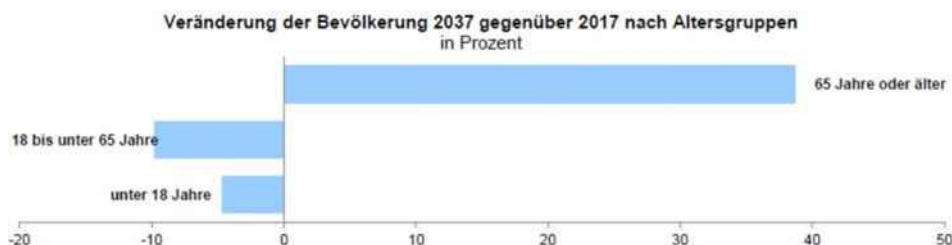


Abbildung 5: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

Lag das Durchschnittsalter 2017 in Feuchtwangen bei 43,6%, wird es für 2037 folglich auf 46,3% prognostiziert. Der Altersquotient, also die Anzahl der über 65-jährigen im Vergleich zur Altersgruppe von 20 bis 64 steigt nach dem Demographie-Spiegel für Bayern von 32,7 auf 50,4, der Gesamtquotient, also die Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter im Vergleich zu den Personen im erwerbsfähigen Alter steigt von 65,8 auf 85,5.

Nach den Vorausberechnungen zeigt sich, dass die Bevölkerung Bayerns auch in Zukunft wachsen wird. Größere Städte und angrenzende Gemeinden werden aufgrund von Zuwanderung ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum und eine vergleichsweise junge Bevölkerung zu verzeichnen haben. In vielen ländlichen Gebieten reichen die Wanderungsgewinne dagegen nicht aus, um den Sterbefallüberschuss auszugleichen. Der heute schon relativ hohe Anteil älterer Menschen wird noch deutlich zunehmen.

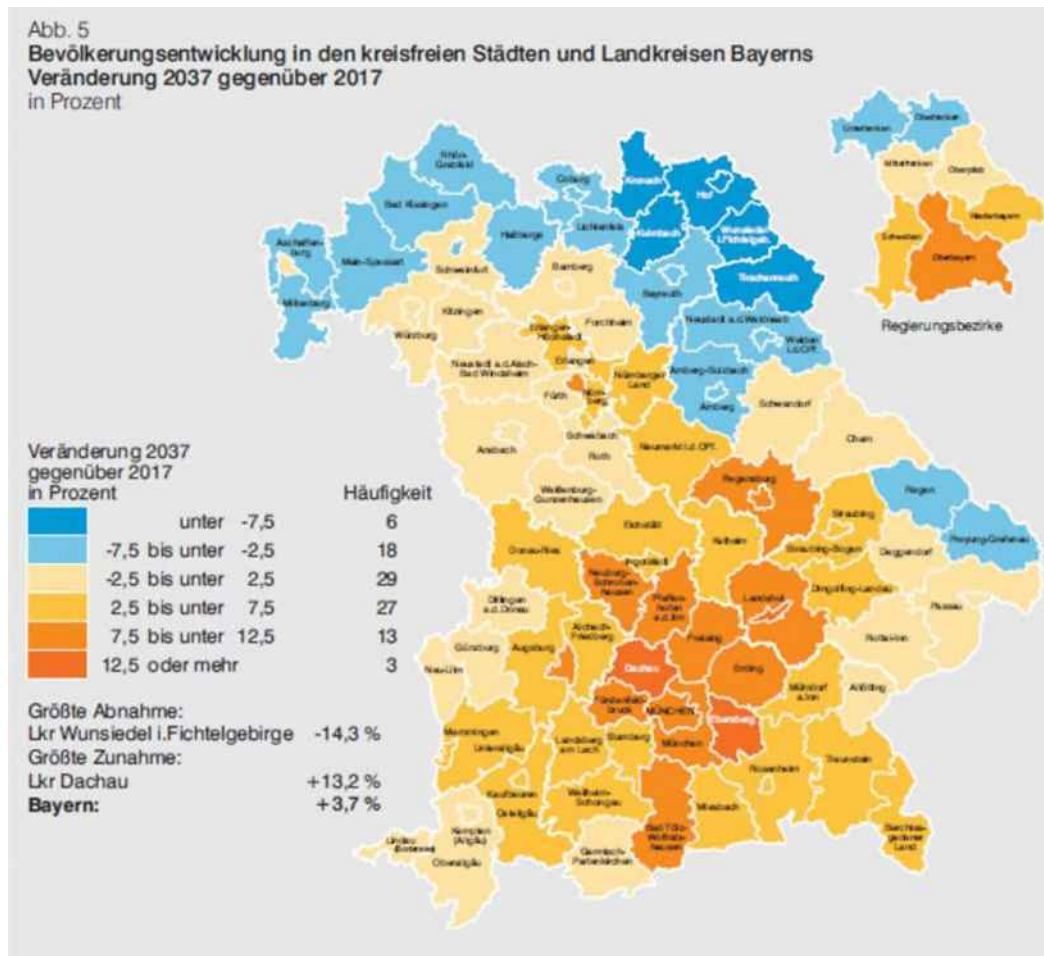


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Bayern, Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt

Gegenüber 2017 wird der Landkreis Ansbach seine Bevölkerung im Jahr 2037 halten können. Im Regierungsbezirk Mittelfranken wird es ein eher ausgewogenes Verhältnis von wachsenden und schrumpfenden Gemeinden geben, für die meisten kann mit einer stabilen Bevölkerungszahl gerechnet werden. Wachsende Gemeinden befinden sich demnach eher in zentrumsnahen, gut angebundenen Lagen, während zentrumsfernere, oft eher ländlich geprägte Gemeinden häufig sinkende Bevölkerungszahlen aufweisen.

Weiterhin steigt seit Jahren die Wohnfläche pro Kopf durch gestiegene Flächenansprüche des Einzelnen sowie der Veränderung der Haushaltsgrößen hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die Stadt kann in der gesamten Altgemeinde keine Baugrundstücke anbieten. Unter Beachtung der Altersstrukturen ist erkennbar, dass gerade der Anteil der 18 bis 26-jährigen in den letzten zehn Jahren zugenommen hat. In dieser Lebensphase hat man sich im Beruf etabliert, gründet eine Familie, wird sesshaft, baut ein Haus. Wenn die Stadt hier keine geeigneten Baugrundstücke anbieten kann, orientieren sich viele in Richtung Nachbargemeinden oder ins städtische Umfeld. Mit der Ausweisung der 24 Wohnbauplätze versucht die Stadt den prognostizierten demographischen Entwicklungen entgegen zu treten.

Anhand der Entwicklung der Altersstrukturen kann man auch gut erkennen, dass in der Altgemeinde in den letzten Jahren nur unzureichende Möglichkeiten bestanden, Häuser zu bauen, ansonsten hätte sich die Bevölkerung der 27 bis 59-jährigen und somit auch der sieben bis 17-jährigen nicht deutlich negativ entwickelt.

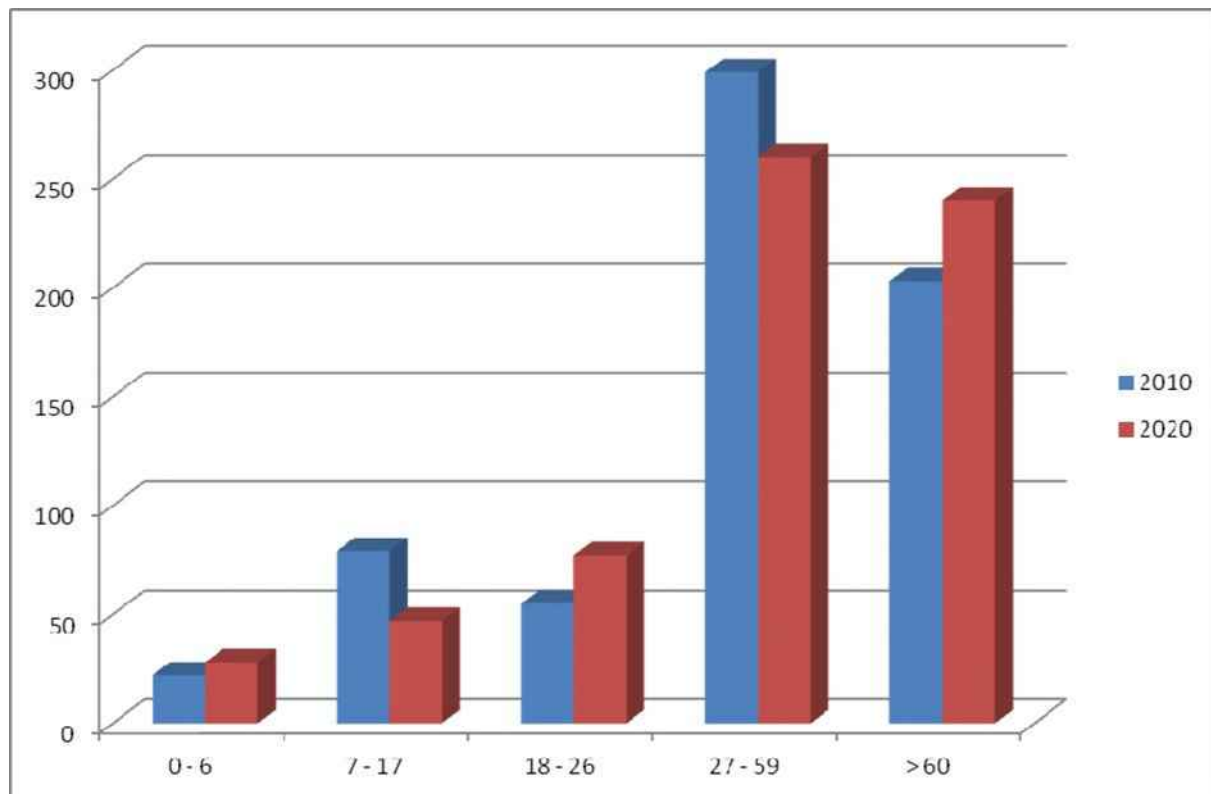


Abbildung 7: Bevölkerung Altgemeinde Breitenau - Altersstruktur im Vergleich 2010-2020, Quelle Stadt Feuchtwangen

4.3 Planungsziele

Da Bebauungspläne gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die notwendige Rechtsgrundlage für die geplante Wohnbebauung im Ortsteil Breitenau schaffen.

Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das geplante Gebiet ist bereits weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.4 Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung

In § 1 Abs. 5 BauGB wird hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt, dass zur

Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Diese Umnutzung ist unter Beachtung der Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungen zählen können, entsprechend zu begründen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt. "Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann z.B. durch dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.

Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist. Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann".

Die Stadt Feuchtwangen hat eine Modernisierungsrichtlinie aufgelegt. Für private Baumaßnahmen liegen die Schwellen sehr hoch, um in den Genuss von Mitteln aus der Städtebauförderung zu gelangen. Gerade im Altstadtbereich ist es aber von größter Bedeutung, attraktiven Wohnraum vorweisen zu können, damit es keine Leerstände gibt und die Altstadt ihre Attraktivität behält. Dies gelingt nur, wenn viele Menschen in der Innenstadt wohnen. Deshalb hat sich die Stadt Feuchtwangen ein Förderprogramm für die Bürger aufgelegt. Die Stadt gibt freiwillig Zuschüsse für Gebäudesanierungen in der Innenstadt, nämlich in der Regel zehn Prozent der Investitionssumme. Weiterhin für die 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 Altbau-sanierungsrichtlinie. 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 integrierenden Standort. Flächen im Innenbereich der Ortschaft zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes sind nicht vorhanden. In Breitenau kann von der Stadt Feuchtwangen derzeit ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus angeboten werden.

Nachverdichtungspotentiale bzw. Leerstände sind nicht vorhanden, da der Stadt keine Grundstücke zum Kauf angeboten werden.

Die Ortsentwicklungsrichtlinie "Innen vor Außen" soll gerade Eigentümer dazu animieren, ungenutzte bzw. nicht erhaltenswerte Altgebäude durch Neubauten zu ersetzen bzw. bestehende ortsbildprägende, aber leerstehende Gebäude zu erhalten und zu sanieren.

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

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

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

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



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

Weitere Baugrundstücke sind in der Altgemeinde nicht vorhanden.

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

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

Unter Beachtung der Strukturen der Ortschaft Breitenau handelt es sich bei der ausgewiesenen Fläche um eine Weiterentwicklung, die im Norden an die vorhandene Bebauung anschließt. Die geplante Wohnbebauung setzt sich optisch nicht in den unbeplanten Außenbereich ab. Es handelt sich somit um eine Gebietsausweisung im städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich. Ein selbstständiger Siedlungsansatz, der bislang freie Landschaft zerschneidet, ist nicht erkennbar.

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

4.5 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für die **Flächennutzungsplanänderung** bilden:

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

5. Inhalt der Änderung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Bereich ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird durch die 26. Flächennutzungsplanänderung dem Vorhaben angepasst. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Die



Erweiterung der Wohnbauflächen an dieser Stelle entspricht den Planungszielen der Stadt Feuchtwangen.

Die Darstellungen der Teilflächennutzungsplanänderung entsprechen der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohnbaugebiet „Pfarrfeld“ im Ortsteil Breitenau, der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

Die im FNP östlich dargestellte Wohnbaufläche ist verkehrlich und abwassertechnisch schwer erschließbar. Die im FNP dargestellte Wohnbaufläche östlich des beplanten Gebietes wird daher im Zuge der aktuellen Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen.

Die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt.

6. Umweltbericht

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Bebauungsplan Nr. 4 „Pfarrfeld“ im Ortsteil Breitenau. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 4 „Pfarrfeld“ im Ortsteil Breitenau verwiesen, der als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes ist.