

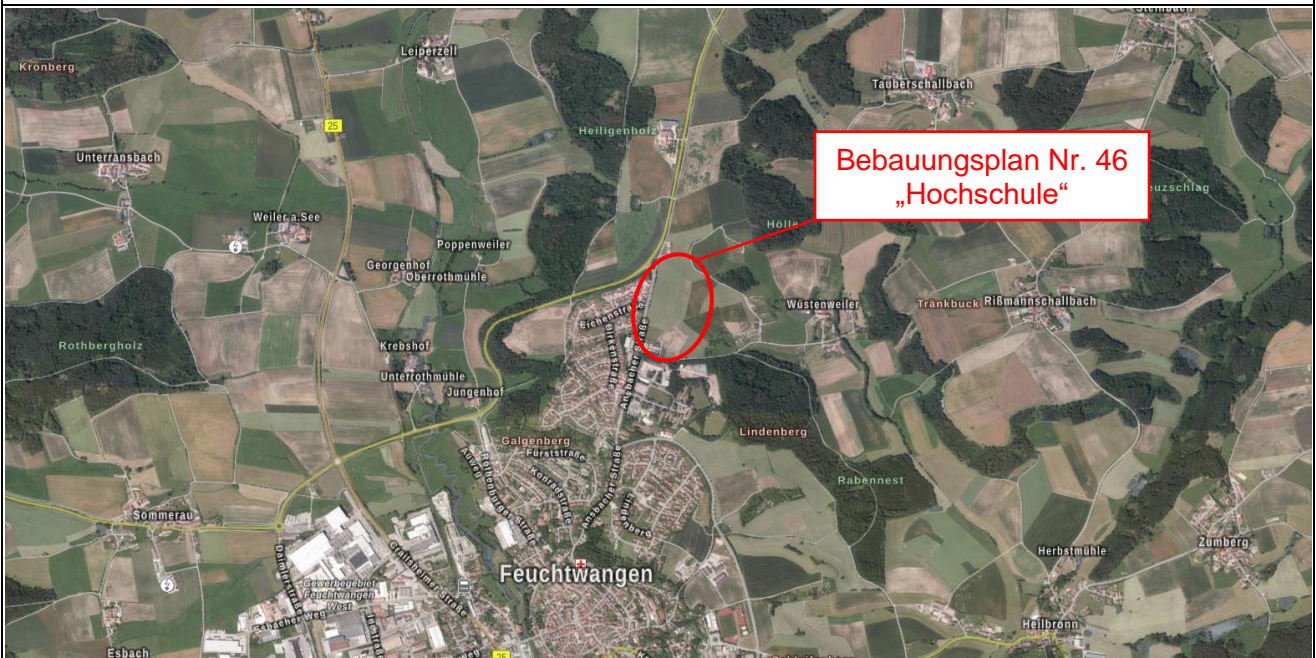


Stadt Feuchtwangen

Lkr. Ansbach

Bebauungsplan Nr. 46 „Hochschule“

mit integriertem Gründordnungsplan
und Umweltbericht



Begründung

ENTWURF / Stand: 13.04.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
3. Übergeordnete Planungen.....	4
4. Bedarfsermittlung	8
5. Alternativenprüfung.....	12
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	13
7. Erschließung.....	16
7.1. Verkehrliche Erschließung.....	16
7.2. Ver- und Entsorgung	16
8. Emissionen, Immissionen	17
9. Denkmalschutz.....	18
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	19
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern	19
12. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	19
13. Grünordnerische Maßnahmen	20
14. Klimaschutz.....	20
15. Umweltbericht.....	21
16. Anlagen.....	21

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Stadt Feuchtwangen beabsichtigt im Nordosten des Hauptortes, angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Fürstenruh“ ein weiteres Wohngebiet zu entwickeln. Neben der geplanten überwiegenden Wohnbebauung soll im Süden des Planbereichs der Bestand des Hochschulstandort Feuchtwangen mit Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin ist zwischen dem Campusgelände und der geplanten Wohnbebauung ein Mischgebiet geplant, um ein Gebiet für nicht störende Gewerbebetriebe oder Dienstleister zu entwickeln.

Für das Baugebiet „Röschenhof“, im Südosten des Hauptortes wurde der Bebauungsplan im Jahre 2017 rechtskräftig. Innerhalb der letzten drei Jahre wurden 61 Bauplätze verkauft, 2 Grundstücke werden von der Stadt mit Mehrfamilienhäusern bebaut, lediglich 1 Bauplatz befindet sich noch im Verkauf.

Der Bedarf für ein weiteres Baugebiet ergibt sich in Folge der positiven Bevölkerungsentwicklung, welche insbesondere aufgrund eines positiven Wanderungssaldos zurückzuführen ist. (vgl. Punkt 4).

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist Schaffung von Wohnraum, für den aufgrund der stabilen positiven Bevölkerungsentwicklung nach wie vor erheblicher Bedarf besteht, die planungsrechtliche Sicherung des Hochschulstandorts Feuchtwangen und die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für nichtstörende Gewerbebetriebe oder Dienstleister.

Der Wohnraum soll in Form von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäuser sowie freistehenden Einzel- / oder Doppelhäusern vorgesehen werden, um der unterschiedlichen Nachfrage gerecht zu werden.

Feuchtwangen weist eine sehr gute Versorgung im Bereich der Einzelhandelsversorgung auf. Um das Angebot zur Kinderbetreuung ist in ausreichender Form zu bieten ist mit dem Bebauungsplan ein weiterer Kindergartenstandort geplant, um das Angebot sowohl für das geplante als auch für das bestehende Baugebiet bedarfsgerecht bereitstellen zu können.

Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete, städtebauliche Entwicklung der Stadt Feuchtwangen.

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Feuchtwangen, östlich der „Ansbacher Straße“ und südöstlich der Staatsstraße 1066.

Im Norden grenzt der Wertstoffhof Feuchtwangen und eine Deponie an, im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden die Bayerische Bauakademie und das bestehende Hochschulgelände des Campus Feuchtwangen und im Westen das Wohngebiet „Fürstenruh“.

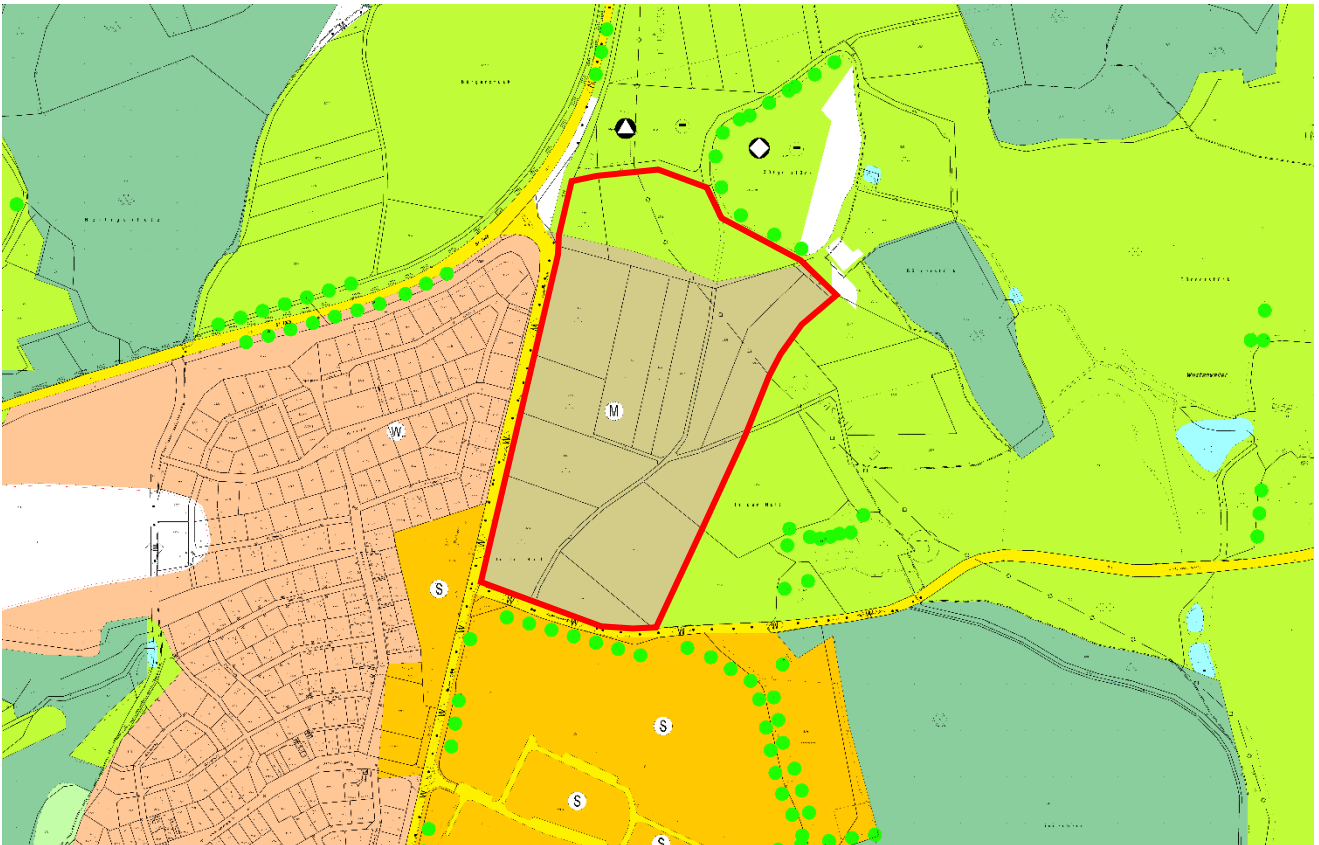
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 11,25 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2292 – 2294, 2302 (teilw.), 2291, 2291/1, 2292 – 2294, 2303/1,

2304 – 2307, 2307/1, 2309 – 2312, 2314 und 2315 der Gemarkung Feuchtwangen, sowie teilweise die Flurstücke der angrenzenden Erschließungsstraßen 2306, 1953 und 2317 der Gemarkung Feuchtwangen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Feuchtwangen mit Umgriff des Bebauungsplanes

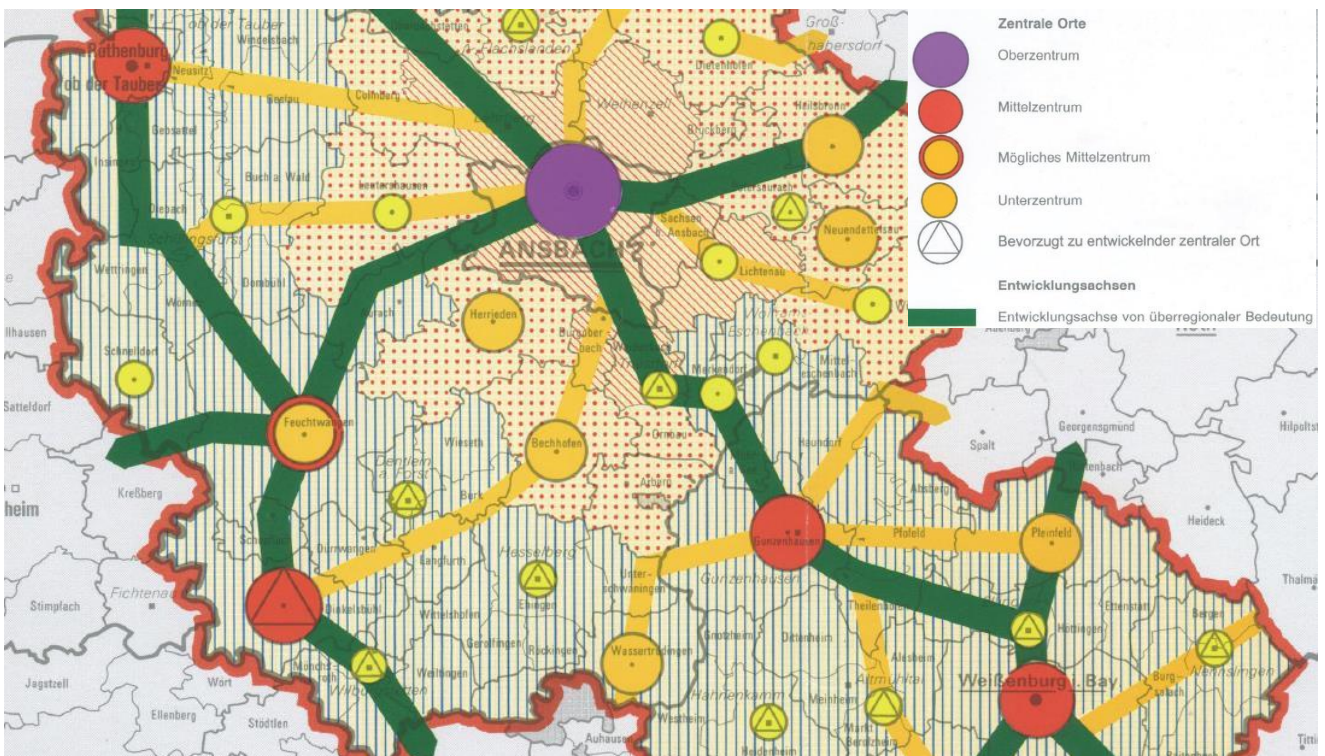
Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Eine kleine nördliche Teilfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hochschule“ ist im Norden ein Wohngebiet, im Süden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule“ und zwischen den beiden Gebieten ein Mischgebiet geplant.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden muss. Die Änderung betrifft die Darstellung der Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 und der Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 der BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Feuchtwangen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als mögliches Mittelzentrum im ländlichen Teilraum dargestellt und befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche das Oberzentrum Ansbach und das Mittelzentrum Dinkelsbühl verbindet.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

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 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für

Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

LEP 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

LEP 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

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.

LEP 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 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - 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.

LEP 8.3.2 Hochschulen und Forschungseinrichtungen

(Z) Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind in allen Teilräumen zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.

(G) Regionale Kooperationen von Hochschulen mit anderen, auch außeruniversitären Forschungseinrichtungen sowie der Wirtschaft sollen weiterentwickelt werden.

RP 8 2.1 Zentrale Orte

2.1.2 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 8 3.1 Siedlungswesen

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

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 8 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.

3.2.2 Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

RP 8 7.1 Natur und Landschaft

7.1.4.1 Abs. 1, 2 und 4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

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

RP 8 8.3 Bildung

8.3.3.1 Abs. 1 und 3 (Z) Die bestehenden Hochschulen in der Region Westmittelfranken sind als Bildungseinrichtungen von überregionaler Bedeutung zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.

(G) Es soll angestrebt werden, die Infrastruktur im Umfeld der Hochschulen bedarfsgerecht auszubauen.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und des Regionalplanes (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine Erweiterung der Sonderbauflächen in direktem Anschluss an die Bayerische Bauakademie, bereits vorhandene gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen gegenüber dem bestehenden Baugebiet „Fürstenruh“. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist somit gegeben.

Hinzu kommt die aktuelle Wohnbaulandknappheit in der Stadt Feuchtwangen und auch Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

4. Bedarfsermittlung

Statistische Grundlagen

Die Stadt Feuchtwangen hat laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat Bayern) mit Stand vom 31.12.2019 12.479 Einwohner. Nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes der Stadt Feuchtwangen beläuft sich der aktuelle Bevölkerungsstand am 01.11.2021 auf 12.831 Einwohner.

Für die Stadt Feuchtwangen wird laut Bayerischen Landesamtes für Statistik bis 2039 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 3,5 % prognostiziert. Bei Zugrundelegung des Einwohnerstandes von 2019 (12 479 EW) steigt die Bevölkerung bis zum Jahr 2039 auf 12. 900 EW (+ 421 EW).

Feuchtwangen hat sich in den letzten Jahren positiv mit stetig steigendem Bevölkerungswachstum entwickelt. Im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2021 ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 0,7 %.

Das letzte Wohnbaugebiet in Feuchtwangen – das Baugebiet „Röschenhof“ wurde 2019 fertiggestellt. Es wurden 12 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und 52 Bauplätze für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, insgesamt 64 Grundstücke erschlossen.

61 Grundstücke wurden innerhalb der letzten 3 Jahre verkauft, 2 Grundstücke wurden/werden von der Stadt mit Mehrfamilienhäusern bebaut; 1 Bauplatz befindet sich noch im Verkauf.

Im neuen Baugebiet Röschenhof sind bereits 38 Gebäude, davon 5 Mehrfamilienhäuser bewohnt. Dort sind 172 Personen gemeldet.

Weitere 26 Gebäude, davon 7 Mehrfamilienhäuser sind im Bau bzw. stehen kurz vor Baubeginn. Dort wird nochmals mit einer ähnlichen Zahl von Einwohnern gerechnet.

In den Ortsteilen Archshofen, Larrieden, Mosbach, Vorderbreithenthann hat die Stadt in den Jahren 2019 – 2021 weitere 40 Bauplätze verkauft,

Das Wachstum ist vor allem auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen.

Die Ansiedlungen von jungen Familien wirkt sich positiv auf die Altersstruktur der Bevölkerung aus, im Vergleich zu dem Jahr 2011 ist sowohl die Bevölkerung zwischen 25-40 als auch der unter 6-Jährigen gestiegen. Dies trägt zur Stabilisierung der Altersstruktur bei und der demographische Wandel wird positiv beeinflusst. In der Stadt Feuchtwangen kann daher auch weiterhin von einer stabilen Bevölkerungszunahme ausgegangen werden.

Weiterhin sind folgende Ursachen zu berücksichtigen:

- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße
Deutlich wird der steigende Wohnbauflächenbedarf auch anhand der durchschnittlichen Anzahl der Personen pro Haushalt. Von 2,66 Personen je Haushalt aus dem Jahr 2000 hat diese Kennziffer sich bis zum Jahr 2019 auf 2,28 reduziert.
- Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis
Für den Landkreis Ansbach wird im gleichen Zeitraum ein Zuwachs von rund 1.000 Einwohner auf einen Bevölkerungsstand von 185.500 prognostiziert.
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik Stadt
Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Feuchtwangen, als ein Faktor der wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik, hat seit dem Jahr 2010 eine positive Entwicklung erlebt. Die 5.699 Beschäftigten aus dem Jahr 2010 sind bis 2019 um ca. 19 % auf 6.801 Beschäftigte gestiegen. Die Anzahl der Arbeitslosen ist im gleichen Zeitraum von 260 auf 190 gesunken, was einem Rückgang von rund 37 % entspricht. Ebenfalls positiv hat sich die Anzahl der Gewerbeanzeigen entwickelt. In den vergangenen 10 Jahren überwogen meist die Gewerbeabmeldungen gegenüber den Anmeldungen. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 100 Gewerbe an- und 81 Gewerbe abgemeldet.
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik Landkreis
Im gesamten Landkreis Ansbach ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im selben Zeitraum um etwa 20 % von 52.273 auf 62.774 Beschäftigte gestiegen. Die Arbeitslosenzahlen haben sich sogar um rund 40 % von 3.358 auf 2.397 Arbeitslose reduziert. Die Anzahl der Gewerbeanmeldungen ist seit dem Jahr 2010 durchgehend auf einem positiven Niveau gegenüber der Gewerbeabmeldungen.
- Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt
In Folge veränderter Lebensstile (z.B. mehr Singlehaushalte, weniger Mehrgenerationenhaushalte) entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen.

Innenentwicklung

In der Stadt Feuchtwangen sind noch Baulandreserven vorhanden. Die Aktivierung der Baulandreserven scheitert jedoch an der Flächenverfügbarkeit.

Die Baulücken befinden sich alle in Privateigentum. Trotz stetiger Bemühungen durch die Stadt besteht leider in den allermeisten Fällen keine Verkaufsbereitschaft. Um die Verkaufsbereitschaft voranzutreiben, erfolgen immer wieder Anfragen seitens der Stadt bzw. von Privaten Bauinteressenten. So konnten folgende Potentiale genutzt werden:

Für die Baulücken Fürststraße 29, 31, 47, Am Greifenkeller 9, 26 und Leipziger Str. 8 wurden Bauanträge eingereicht bzw. wird teilweise bereits gebaut.

Weiterhin befinden sich in der Kernstadt von Feuchtwangen insgesamt 51 leestehende Wohnhäuser.

Davon werden 21 gerade saniert bzw. umgebaut; 9 sind nicht mehr bewohnbar, teilweise laufen bereits Planungen zum Abbruch; bei 6 Wohnhäusern sind kürzlich die Bewohner verstorben bzw. ins Heim gezogen; 3 Wohnhäuser stehen derzeit zum Verkauf.

12 Wohnhäuser stehen leer und befinden sich in Privateigentum, ohne Verkaufsbereitschaft.

Da aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse kaum Bauflächen zur Verfügung stehen ist es erforderlich den benötigten Bedarf mit dem vorliegenden Bebauungsplan abzudecken.

Standortvorteile und Bedarfsbegründung

Die Stadt Feuchtwangen liegt verkehrsgünstig am Knotenpunkt der Bundesautobahnen 6 und 7 sowie der Bundesstraße 25. Auf Grund dieser Verkehrsanbindung bietet sich Feuchtwangen als attraktiver Standort für Industrie und Gewerbe an, was durch die hohe Anzahl der Beschäftigten vor Ort belegt wird.

Entsprechend der Einstufung als mögliches Mittelzentrum bietet Feuchtwangen auch die entsprechende Infrastruktur. Neben mehreren Kindertagesstätten und einer Grundschule sind auch weiterführende Schulen und seit 2016 der Campus Feuchtwangen als Standort der Hochschule Ansbach vorhanden. Um dem Campus die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten bereitstellen zu können wird mit vorliegender Bauleitplanung die Sondergebietsfläche bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt. Der Campus stellt einen wesentlichen Aspekt zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Feuchtwangen dar.

Im Stadtzentrum ist die Versorgung des täglichen und gehobenen Bedarfes durch zahlreiche Einzelhandelsunternehmen sichergestellt. Des Weiteren befinden sich zahlreiche Dienstleister und auch Gewerbe- und Industriebetriebe im Stadtgebiet.

Städtische Flächen zur Ansiedlung weiterer Dienstleister bzw. kleinerer, dem Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sind in Feuchtwangen nicht vorhanden. Dem gegenüber stehen mehrere konkrete Anfragen von Betrieben.

Der Bedarf ist aufgrund der beschriebenen Standortvorteile, insbesondere aufgrund der tatsächlichen stabilen positiven Entwicklung, sowie der künftig benötigten Wohnfläche pro Person, die sich in den letzten Jahren durch den Wandel der Lebensstile (durchschnittliche Haushaltgröße, Raumansprüche der Bevölkerung) zugenommen hat und auch in den nächsten Jahren noch weiter steigen wird, begründet.

In konkreten Zahlen bedeutet dies folgendes:

Bevölkerungsprognose und durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Bevölkerung in der Stadt Feuchtwangen von 2019 bis 2039 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie - Spiegel S 5)

Bevölkerung 2019: 12.479 EW	Bevölkerung 2039: 12.900 EW
Wachstumsrate (in Prozent): 0,18	

Bevölkerungsprognose der Bevölkerung mit gleicher durchschnittlicher jährlicher Wachstumsrate von 2021 bis 2039 (Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Feuchtwangen)

Bevölkerung 2021: 12.831 EW	Bevölkerung 2039: 13.235 EW
Wachstumsrate (in Prozent): 0,18	

Belegungsdichte im Jahr 2019 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik):

Bevölkerung 2019: 12.479 EW	Wohnungsbestand: 3.461
Belegungsdichte: 2,28	

In den letzten 10 Jahren verringerte sich die Belegungsdichte im Mittel um 0,02 pro Jahr. Die aktuelle Belegungsdichte liegt in der Stadt Feuchtwangen im regionsweiten Vergleich unter den Mittelzentren noch relativ hoch. So hat das Mittelzentrum Dinkelsbühl eine Belegungsdichte von 1,99 und das Mittelzentrum Rothenburg eine Belegungsdichte von 1,98. Aufgrund der Lagegunst (gute Arbeitsplatzzentralität, gute Verkehrsanbindung, gute Infrastruktur) und aufgrund der Nähe zum Hochschulstandort kann bei vorliegendem allgemeinem Wohngebiet von einer verminderten Belegungsdichte ausgegangen werden.

Für die Bestimmung des Auflockerungsbedarf in der gegenständlichen Berechnung wird daher eine jährliche Auflockerung von 0,2% angesetzt.

Ausgangsdaten:

Bevölkerungszahl (2019):	12.479 EW
Bevölkerungszahl (2021):	12.831 EW
Bevölkerungswachstumsrate pro Jahr:	0,18 %
Wohneinheiten (2019)	5.465 WE
Belegungsdichte (2019)	2,28 EW / WE

Bedarf aus Bevölkerungszuwachs:

Die aktuelle Bevölkerungszahl wird mit der jährlichen Wachstumsrate und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums für 2039 multipliziert.

Prognosejahr 2039: $12.831 \text{ EW} \times 0,18 \% \times 18 \text{ a} = 410 \text{ EW}$

Wohneinheiten: $410 \text{ EW} / 2,28 \text{ EW/WE} = 179 \text{ WE}$

Bedarf aus Auflockerungsbedarf

Die zukünftige Belegungsdichte im Jahr 2039 wird auf Grundlage der aktuellen Belegungsdichte (2,28), des jährlichen Auflockerungsbedarf (0,3%) und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums für 2039 ermittelt.

Prognosejahr 2039: $2,28 - 2,28 \times 0,2\% \times 18 \text{ a} = 2,20 \text{ EW/WE}$

Die berechnete Bevölkerungszahl wird durch die berechnete, prognostizierte Belegungsdichte geteilt.

Prognosejahr 2039: $12.479 / 2,20 = 5.672 \text{ WE}$

Die Differenz zu den aktuellen Wohneinheiten ergibt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenanzahl bis 2039 auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

Prognosejahr 2039: 5.672 – 5.465 = 207 WE

Aufgrund der Berechnung ist in der Summe ein Bedarf von ca. 386 Wohneinheiten gegeben.

Abzüglich des erwarteten Bevölkerungszuwachses aus dem Baugebiet Röschenhof mit ca. 170 Einwohner, was ca. 74 WE entspricht, ist ein Gesamtbedarf von ca. 312 WE gegeben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, der im allgemeinen Wohngebiet mit ca. 63 Bauplätzen für Einfamilienhausbebauung mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude ($63 \times 1,5 = 94$ WE) und ca. 22 Bauplätzen für Mehrfamilienhausbebauung mit durchschnittlich 8 Wohneinheiten pro Gebäude ($22 \times 8 = 176$ WE) ca. 270 Wohneinheiten schafft, kann der Bedarf gedeckt werden.

Mit der Planung wird dem Belang der Wohnbedürfnisse Rechnung getragen, da durch die tatsächliche Entwicklung des Bevölkerungszuwachses sowie die prognostizierte Entwicklung bei der Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren ein Bedarf an Wohnbebauung gegeben ist.

5. Alternativenprüfung

In der Vergangenheit hat sich der Stadtrat mit Entwicklungsalternativen im Kernstadtgebiet, Planungsvarianten und Zielen für die Wohnbauentwicklung befasst.

Bei der Suche nach neuen Wohnbaugebieten im Kernstadtgebiet ist es der Stadt Feuchtwangen ein Anliegen, den Status als attraktiver Wohnstandort zu behaupten und folgenden Anforderungen gerecht zu werden:

- Ausweisung von innenstadtnahen Wohnbauflächen im Einklang mit Maßnahmen zur Altstadtbelebung
- Gewährleistung einer guten Anbindung zu den ortsansässigen Schulzentren
- Kurze Wege zu den Bestandseinkaufszentren entlang der Dinkelsbühler Straße
- Umnutzung von ehemaligen Gewerbebetrieben
- Nachverdichtung und Innenentwicklung

Ziel ist es den unter Pkt. 4 genannten Bedarf unter o.g. Anforderungen zu realisieren.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes „Hochschule“ bereits weitestgehend als gemischte Baufläche vorgesehen. Damit hat der Stadtrat bereits eine Nutzung mit als Wohnbauflächen, Flächen für nicht störendes Gewerbe und soziale Zwecke vorgesehen. Mit der jetzt vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche, gemischter Baufläche und Sondergebietsfläche wird diese Nutzung genauer festgelegt und durch die klare Trennung werden die Belange der verschiedenen Nutzungen besser berücksichtigt.

Durch die Anbindung des Gebietes an den Standort der Bayerischen Bauakademie wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes besonders im Hinblick auf die Vernetzung von Hochschule und Wirtschaft besonders entsprochen.

Aus den genannten Gründen ist eine weitere Prüfung von Alternativen nicht erforderlich.

6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Beschreibung städtebauliches Konzept

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 11,25 ha. Der Geltungsbereich gliedert sich in drei Teilflächen mit unterschiedlicher geplanter Nutzung (Wohngebiet, Mischgebiet Sondergebiet).

Das Plangebiet ist insgesamt über drei Zufahrten von der Ansbacher Straße aus erschlossen.

Die unterschiedlichen Gebiete sind jeweils über eine separate Zufahrt von der Ansbacher Straße aus erschlossen, um das Wohngebiet nicht mit dem Verkehrsaufkommen durch gewerbliche Nutzung oder Dienstleistungen zu belasten.

Im Süden, dem Bestand entsprechend und den erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ geplant.

Der Wesentliche Teil ist als allgemeines Wohngebiet geplant. Es sollen bedarfsgerecht (vgl. Punkt 4) insgesamt 63 Parzellen für Einfamilienhausbebauung 22 Parzellen für Mehrfamilienhausbebauung entstehen.

Zwischen den beiden Gebieten ist ein Mischgebiet vorgesehen um die Möglichkeit, Dienstleister oder nicht störende Gewerbegebiete anzusiedeln. Das Mischgebiet dient als baulicher Übergang von den großmaßstäblicheren Baukörpern des Hochschulgeländes im Süden zur kleinmaßstäblicheren Wohnbebauung im Norden.

Neben der Wohnfunktion ist im allgemeinen Wohngebiet eine Fläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte geplant. Der Standort wurde am Gebietseingang mit fußläufiger Anbindung an das bestehende Baugebiet „Fürstenruh“ und an die geplante Wohnbebauung gewählt, so dass dieser fußläufig gut von der bestehenden und von der zukünftigen Bevölkerung zu erreichen ist. Es führt der zentrale Geh- und Radweg, der das Gebiet von Süden nach Norden verbindet, vorbei. Direkt östlich grenzt ein öffentlicher Spielplatz. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Zufahrt in das Mischgebiet, so wird das Verkehrsaufkommen und den damit einhergehenden Lärmimmissionen, die durch den Hol- und Bringverkehr entstehen, im allgemeinen Wohngebiet minimiert.

Im Plangebiet soll ausreichende Möglichkeiten zur verdichteten Bebauung geschaffen werden um dem Grundsatz, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Bedarf der Bevölkerung zu entsprechen (Auflockerungsbedarf). Hier werden durch die Zulässigkeit einer dreigeschossigen, bis zu 14,50 m hohen, offenen Bauweise eine kompakte Bebauung für die Umsetzung von Geschosswohnungsbau ermöglicht. Gleichzeitig soll die bauliche Verdichtung im Plangebiet in einem verträglichen Maß gesteuert werden. Ziel ist es, die bedarfsgerechte Mischung an Bauformen in eine städtebauliche Einheit zu bringen.

Die Mehrfamilienhausbebauung, welche ein höheres Verkehrsaufkommen mit sich bringt, wird im Wesentlichen am Gebietseingang vorgesehen. Ergänzend dazu sind Mehrfamilienhäuser am nordöstlichen Rand und nördlich des Mischgebiets geplant. Die verdichtete Bebauung wurde als

Quartiere in Randbereichen mit günstiger Erschließung angelegt. Öffentliche Stellplätze sind vermehrt in Bereichen der Mehrfamilienhausbebauung angeordnet.

Um durch die geplanten Baukörper eine einheitliche Gestaltung des Straßenbildes entlang der Ansbacher Straße zu sichern, werden in diesem Bereich straßenseitig Baulinien festgesetzt. Dabei wurde auf einen ausreichenden Abstand zur Straße geachtet, um die von der Straße ausgehenden Emissionen zu minimieren.

Die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ist überwiegend an den Ringstraßen innerhalb des Gebiets und im Osten zur freien Landschaft hin angedacht. Für diesen Bereich wird die Nutzungsdichte über die Begrenzung der Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

Nördlich der Zufahrt in das allgemeine Wohngebiet, Richtung Staatsstraße sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser zulässig. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird hier durch die Zulässigkeit einer dreigeschossigen, bis zu 13 m hohen Bebauung, höher angesetzt als in den übrigen Bereich für Einfamilien- und Doppelhäusern.

Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt	11,25 ha
Allgemeines Wohngebiet	8,55 ha
Mischgebiet	1,0 ha
Sondergebiet	1,7 ha

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke sowie die bauliche Nutzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Nutzungsmischung erfolgen. Infolge der geplanten Nutzung wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung für die wesentliche Teilfläche ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, für die südliche Teilfläche ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO und im mittleren Teil ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Differenzierung in Flächen, auf denen unterschiedliche Haustypen im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt sind orientiert sich am städtebaulichen Konzept, wie oben beschrieben. Die Festsetzungen lassen genug Spielraum für unterschiedliche Bauformen und Haustypen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, sowie die maximal zulässige Gesamt- bzw. Wandhöhe definiert.

Zusätzlich zur Höhenbegrenzung werden die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die an das Grundstück anschließende Erschließungsstraße. Die Höhen der Erschließungsstraße werden in der separaten Erschließungsplanung festgelegt.

Falls die Gebäude im Sondergebiet nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist hier der Höhenbezug auf das natürliche Gelände gemäß Höhenlinien im Planteil zu beziehen.

Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Umsetzung.

Als Bauweise wird im Plangebiet weitestgehend eine offene Bauweise festgesetzt, um die lockere Bebauungsstruktur der näheren Umgebung fortzuführen. Um im Sondergebiet auch großmaßstäbliche Baukörper realisieren zu können wird hier die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Tiefgaragen unterbaut werden.

Um durch die geplanten Baukörper eine einheitliche Gestaltung des Straßenbildes entlang der „Ansbacher Straße“ zu sichern, wird im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung eine Baulinie und die Firstrichtung festgesetzt. Für die weiteren Baukörper ist keine Firstrichtung vorgeschrieben. Hier soll eine architektonische Freiheit in der Dachgestaltung ermöglicht werden.

Die Bebaubarkeit der weiteren Parzellen wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei ermöglichen die offen gewählten Baugrenzen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück. Die Ausweisung der Baufenster berücksichtigt dabei den Mindestabstand zu den angrenzenden Straßen von 3,0 m.

Die Größe und Anzahl der zulässigen Nebenanlagen wird beschränkt, um eine allzu große Verdichtung und Versiegelung der Wohngärten zu verhindern. In den festgesetzten Grünflächen sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die Spielplatzfläche und die Fläche für den Kindergarten werden entlang des zentralen Geh- und Radweges ausgewiesen, der eine leichte und sichere fußläufige Erreichbarkeit sicherstellt.

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist gemäß Festsetzungen in Abhängigkeit der Wohnungsgröße zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Stellplatznachweis kann in Form von Tiefgaragen, Garagen oder ebenerdigen Stellplätzen erbracht werden. Um im Bereich der verdichteten Bebauung eine hohe Wohnqualität zu erreichen, ist lediglich ein Stellplatz pro Wohneinheit ebenerdig zulässig, alle Weiteren sind in der Tiefgarage herzustellen.

Im Misch- und Sondergebiet sind je 6 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm II. Ordnung zu pflanzen, um eine optische Auflockerung zu erreichen.

Um den Bauherrn einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen sind keine Dachformen und Dachneigungen festgesetzt. Es sind lediglich die Wand- und Gesamthöhen festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über drei Anschlüsse an die Ansbacher Straße wie unter Punkt 6 (städtebauliches Konzept) beschrieben.

Neben der Erschließung für den motorisierten Verkehr werden zahlreiche Fuß- und Radwege vorgesehen, um zum einen die fußläufige Erreichbarkeit der einzelnen Quartiere und zum anderen die Verbindung der bestehenden Geh- und Radwege außerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Für alle Erschließungsstraßen ist ein einseitiger Gehweg geplant.

Das gesamte Plangebiet ist mit einem zentralen Geh- und Radweg mit beidseitiger Baumallee von Süden nach Norden miteinander verbunden. Der Kindergarten und der Spielplatz grenzen direkt an.

Als östliche und westliche Eingrenzung des Plangebietes ist ein Gehweg mit einer Breite von 3,0 m geplant.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtflächen sind von sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse beim Ein- und Ausfahren in die Ansbacher Straße zu gewährleisten. Gehölze und Aufschüttungen sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

7.2. Ver- und Entsorgung

Das Wohngebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Schmutzwasserkanalisation wird entsprechend erweitert.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen, wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decke zu versehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) wird im Bereich des Wohn- und Mischgebietes über Regenwasserkanäle in das nordöstlich geplante Regenrückhaltebecken geleitet. Der Ablauf erfolgt über bestehende Gräben Richtung Wüstenweiler in den Wüstenbach.

Ergänzend dazu sind Zisternen zu Brauchwassernutzung auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Das Niederschlagswasser im Bereich der Sondergebietsfläche wird in ein südliches Rückhaltebecken geleitet und gedrosselt in den bestehenden Wegseitengraben abgegeben.

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung der Fläche nicht mehr Wasser abfließen als natürlich abfließen würde. Die Erhöhung der Abflüsse durch Flächenversiegelung muss durch entsprechende Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse ausgeglichen werden. Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erbracht.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu

beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 m über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis über die geforderten Abstände und Kapazität an Löschwasserhydranten ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt. Die Stromversorgung ist CO²-neutral über die Großflächen – Photovoltaikanlage, nordöstlich des Gebiets geplant.

Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Entlang der bestehenden Fernwasserversorgungsleitung der Fernwasserversorgung Franken, welche das Plangebiet im nördlichen Bereich durchquert, ist ein Schutzstreifen von jeweils 3,0 m von der Bebauung freizuhalten.

8. Emissionen, Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Sorge mit Datum vom 04.10.2021 erstellt worden.

In dem beigefügten Gutachten (Anlage 1) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche der angrenzenden Staatsstraße St 1066 sowie der Ansbacher Straße ermittelt und gemäß DIN 18005 beurteilt. Die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebietes erforderlich sind. Die zu einer vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nötigen Lärmschutzmaßnahmen erfordern jedoch sehr hohe Lärmschutzbauwerke.

Es wurde ein Lärminderungskonzept, bestehend aus einer Verlegung des Ortsschildes, baulichen Lärmschutzmaßnahmen am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie ergänzend passiven Schallschutzmaßnahmen erarbeitet. Die Maßnahmen sind entsprechend festgesetzt und im Gutachten in den Abschnitten 6.4 und 6.6 beschrieben.

Da aktive Maßnahmen aus schallschutztechnischer Sicht den Vorrang haben sollten, wurde zuerst geprüft, ob eine Schallschutzwand an der westlichen Grenze des Plangebiets die gewünschte Wirkung einer effektiven Pegelabsenkung hätte. Es wurde zunächst eine übliche Höhe von 3 m für die Schallschutzwand angesetzt.

In der Berechnungshöhe von 10,8 m über dem Gelände (3. Obergeschoss der geplanten Gebäude) hat die Schallschutzwand keinen Einfluss, da der Schall über die Wand hinweg strahlt.

In 2,40 m Höhe (Erdgeschoss, Balkone oder Terrassen) ist ein merklicher Effekt zu erkennen.

Von der Schallschutzwand würden also hauptsächlich Außenbereiche oder Fenster im Erdgeschoss von Gebäuden an der westlichen B-Plangrenze maßgeblich profitieren.

Für die vollständige Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 rechnerische erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen, wäre entlang der Ansbacher Straße eine Höhe von > 7 m erforderlich, Richtung Staatsstraße eine Höhe von > 8 m (vgl. schalltechnisches Gutachten, Anlage 9).

Von einer aktiven Schallschutzmaßnahme in dieser Höhe wird Abstand genommen, da das bestehende Wohngebiet „Fürstenruh“ mit dem geplanten Baugebiet „Hochschule“ eine Einheit bilden soll (gemeinsame Nutzung des Kindergartens oder des Spielplatzes) und eine Abtrennung durch eine Mauer nicht wünschenswert ist. Weiterhin ist aus ästhetischen Gründen sowie der entstehenden Kosten die Verhältnismäßigkeit nicht gegeben.

Um das Erdgeschoss sinnvoll zu schützen ist ein kleiner, verträglicher Lärmschutzwall geplant. Durch das ein Abrücken der geplanten Bebauung, der aktiven Maßnahme in verträglicher Form und durch die Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen wird dem Schutz der Bewohner Rechnung getragen werden.

Im weiteren Verlauf Richtung Staatsstraße ist eine höhere Lärmschutzmaßnahme geplant. Diese ist an der Stelle als verträglich anzusehen, da durch die Maßnahme die geplante Bebauung von der Staatsstraße abgeschirmt wird, bzw. als Sichtschutz des Bauhofes dient. Trotz des höheren aktiven Lärmschutzes kommt es im obersten Geschoss zu Überschreitungen der Grenzwerte. Auf eine weitere Erhöhung der Maßnahme wird in diesem Bereich ebenfalls aus Statischen und Platzgründen abgesehen. Durch die Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen wird dem Schutz der Bewohner Rechnung getragen werden. Ziel ist eine optimale bauliche Ausnutzung der Parzellen, weshalb eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden soll. Dies entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs des Grund und Bodens.

Die verdichtete Bebauung an dieser Stelle bietet Vorteile wie bspw. günstige Erschließung (vgl. Begründung, Punkt 6). Daher wird von einer eingeschossigen Bebauung an dieser Stelle Abstand genommen.

Für die Sondergebietsflächen wurden richtungsabhängige Schallemissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt. Für die Sondergebietsflächen ist tagsüber von einer weitestgehend uneingeschränkten Nutzbarkeit durch die geplante Hochschulnutzung auszugehen, sofern die Schallemissionen vorrangig nach Westen, Süden und Osten erfolgt. Schallemissionen im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr), sofern vorhanden, sollten vorrangig in südlicher und östlicher Richtung erfolgen. Wohnnutzung wird im Bereich des Sondergebietes ausgeschlossen.

Die Bewohner haben Immissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

11. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine in Betrieb befindliche Fernleitung der Fernwasserversorgung Franken. Der Leitungsverlauf mit der beidseitigen Schutzzone ist im Planteil dargestellt. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

12. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom silvaea biome institut mit Stand vom 10.08.2020 erstellt.

Der Eingriff betrifft zwei europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Vom Vorhaben betroffen sind insgesamt vier Brutpaare der Feldlerche sowie drei Brutpaare der Goldammer. Außerdem ist die besonders geschützte Waldameise betroffen.

Insgesamt ergeben sich vier Maßnahmen zur Vermeidung, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Darüber hinaus werden zwei Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) notwendig, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Inbegriffen ist auch die Überprüfung der fachgerechten Umsetzung. Zusätzlich wird eine allgemeine Maßnahme zur insektenverträglichen Beleuchtung empfohlen.

Unter vollständiger Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden keine Verbotstatbestände ausgelöst und der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert.

13. Grünordnerische Maßnahmen

Wichtige Elemente der Grünordnung sind die öffentlichen und privaten Grünflächen in den Randbereichen und entlang des zentralen Geh- und Radweges.

Die Anforderungen an den Umfang und die Art der Bepflanzung sind durch Festsetzungen und Hinweise geregelt. Für die Bepflanzung sind möglichst heimische Gehölze zu verwenden, geeignete Arten sind in der Artenliste in den Hinweisen aufgeführt.

Pro 400 m² Grundfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung (StU 18 – 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.

Bei der Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen ist ein Nadelgehölzanteil von maximal 10% zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Für die Maßnahmen und den Bestand auf den öffentlichen und privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Die Grünordnerischen Festsetzungen zur Randeingrünung und inneren Durchgrünung sind vollumfänglich zu beachten.

14. Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Festsetzungen sollen zum Klimaschutz beitragen:

- CO² – neutrale Energieversorgung
- Pflanzgebote im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen
- Verbot von Schottergärten

Das geplante Baugebiet befindet sich in Ortsrandlage unmittelbar im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Synergieeffekte bei der Erschließung sowie bei der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

15. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt. Dieser ist als separater Teil der Begründung als Anlage 4 der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 20.07.2021 / 13.04.2022

INGENIERBÜRO HELLER GMBH

.....
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)
(Unterschrift)

16. Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 2: Grünordnungsplan
- Anlage 3: artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 4: Umweltbericht