



Stadt Feuchtwangen
LKR Ansbach

Bebauungsplan Nr. 46
„Hochschule“

19.Flächennutzungsplanänderung

Umweltbericht

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTRASSE 11
91555 FEUCHTWANGEN
TEL 00499852- 3939
FAX – 4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT -SCHMIDT.DE



Aufgestellt:
Feuchtwangen, den 20.07.2021,
Schmidt
Landschaftsarchitekt

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS.....	3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	3
3. ALTERNATIVENPRÜFUNG.....	6
4. FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
5. STANDORT.....	13
6. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN..	16
7. SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN	20
8. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCH-FÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	24
9. BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN.....	27
10. EINGRÜNUNG UND INNERE DURCHGRÜNUNG DES GEBIETES	31
10.1 INNERE DURCHGRÜNUNG.....	31
10.2 RANDEINGRÜNUNG	32
11. AUSGLEICH- UND ERSATZFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN.....	32
12. ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, AUSWAHLGRÜNDE.....	32
13. VERWENDETE VERFAHREN	33
14. UVP BEDARF.....	33
15. MONITORING	33
16. ZUSAMMENFASSUNG.....	33

1. PLANUNGSANLASS

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. 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 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. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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.

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.

Vorliegende Planung ist somit mit den wesentlichen regionalplanerischen Zielen vereinbar.

Flächennutzungsplan

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.

Durch diese Flächennutzungsplanänderung sind keine zusätzlichen negativen Umweltveränderungen zu erwarten.

Der vorliegende Umweltbericht gilt auch für die FNP Änderung.

3. 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 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.

4. FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind verschiedene Arten der baulichen Nutzung festgesetzt. Die unterschiedlichen Bereiche sind im Planteil festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Das gemäß Planzeichnung als WA bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind alle Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässig. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Das gemäß Planzeichnung als MI bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ gem. § 11 BauNVO

Das gemäß Planzeichnung als SO bezeichnete Gebiet wird als Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Gebäude, bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen von Hochschulen im Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Sondergebietes „Hochschule“ dienen,
- Kioske, Gastronomie-, und Nahversorgungsangebote, die der Versorgung des Sondergebietes „Hochschule“ dienen

Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten

Zulässig sind alle Einrichtungen der Kinderbetreuung während der Tagzeiten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte. Das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

festgesetzt.

Im WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von unterirdisch erstellten Anlagen (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im WA 3 werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt; darüber ist ein Penthousegeschoss mit maximal 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen.

Höhenlage und Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) Bezugshöhe (§18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude darf max. 0,50 m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen.

Wandhöhe (WH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude gelten die je nach Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

Es gilt das Maß, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, zwischen Schnittpunkt Wand / Dachhaut und der Bezugshöhe (siehe 3.1)

Gesamthöhe (GH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Gesamthöhe der Hauptgebäude gelten die je nach Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

Es gilt das Maß zwischen der angrenzenden Straßenoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes am Grundstückszugang.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

Im Mischgebiet (MI) und Sondergebiet (SO) ist die abweichende Bauweise festgesetzt, Gebäude sind auch mit einer Länge über 50 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintrag von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der „Ansbacher Straße“ ist eine Baulinie festgesetzt, die Hauptgebäude müssen auf dieser Linie errichtet werden.

Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 15,0 m² und eine maximale Wandhöhe von 2,50 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Pro Grundstück sind maximal zwei Nebenanlagen zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze, sowie in den festgesetzten Grünflächen.

Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße wie folgt zu ermitteln und nachzuweisen:

Bei einer Wohnungsgröße über 50 m² Wohnfläche, gem. WoFIV, sind zwei Stellplätze, bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Der erforderliche Abstand vor der Garage kann bei einer Wohneinheit als zweiter Stellplatz angerechnet werden. Bei unterschiedlichen Wohneinheiten wird der Abstand vor der Garage nicht als Stellplatz angerechnet.

Im WA 3 sind maximal 1 Stellplatz pro Wohneinheit ebenerdig, außerhalb von Gebäuden zulässig. Alle weiteren nachzuweisenden Stellplätze sind erdgeschossig in Gebäuden oder in unterirdisch erstellten Anlagen (Tiefgaragen) vorzusehen.

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen sowie öffentliche Stellplätze werden entsprechend Planeintrag vorgesehen.

Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 13, 14 und 16 BauGB) Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen. Dazu sind ausreichend dimensionierte Trassen in den Straßenräumen vorzusehen.

Die mit einem Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind im Bereich der Wasser- und Kabelleitungen der Fernwasserversorgung Franken inkl. Schutzstreifen. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Franken dargestellt. Innerhalb dieser Flächen dürfen grundsätzlich keinerlei Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Versorgungsanlagen gefährden können durchgeführt werden. (z.B. Erstellen von Bauwerken, Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Pflanzen, Anlagen von Teichen, Überfahrten mit schwerem Gerät, grabenlose Verlegearbeiten, Lagerung von Schüttgut, usw.)

Die eingetragene Dienstbarkeit berechtigt FWF, auf dem betroffenen Grundstück jegliche Arbeiten zur Versorgungssicherheit vorzunehmen. Der Schutzstreifen der Versorgungsanlage muss jederzeit sichtbar und begehbar sein.

Durch die Tätigkeiten der FWF verursachte Flurschäden werden ersetzt.

Entwässerungskonzept (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zum Rückhalt von Regenwasser, zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Schonung des Trinkwassers gelten für den Umgang mit Regenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Leitlinien:

1. Minimierung der Versiegelung

Die Versiegelung von Flächen soll auf das absolut notwendige Maß reduziert werden. Erforderliche Befestigungen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden.

2. Versickerung

Dach- und Hofflächenwasser kann auf den Grundstücken versickert werden, soweit nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3. Rückhaltung auf dem Grundstück

Das Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und über das bestehende Kanalnetz abzuleiten.

Unbelastetes Niederschlagswasser in den Zisternen kann als Beregnungswasser verwendet werden.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

4. Kanalisation

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser ist dem Abwasserkanal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuführen. Die Ableitung zur Kläranlage erfolgt über den vorhandenen städtischen Abwasserkanal in der Eichenstraße.

Das Oberflächenwasser wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Regenwasserkanäle in den geplanten Erschließungsstraßen dem geplanten Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Plangebietes zugeführt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Becken werden über Wegseitengräben in den Wüstenbach eingeleitet.

Lärmschutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Das schalltechnische Gutachten 13401.4 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH mit Datum vom 04. Oktober 2021 ist zu beachten.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hochschule“ der Stadt Feuchtwangen sind bei der Errichtung sowie bei der wesentlichen Änderung von Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.

Für die Parzellen 1 bis 7 und M1 bis M7 ist eine lärmorientierte Grundrissplanung vorzusehen. Nachts schutzwürdige Aufenthaltsräume (Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind nach Möglichkeit auf die Süd- und Ostseiten der Gebäude (Parzellen 1 bis 7) bzw. auf die Ostseiten der Gebäude (Parzellen M1 bis M7) zu orientieren. Sofern dies nicht durchgehend möglich ist, sind für schutzwürdige Aufenthaltsräume an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitten passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für ausschließlich am Tag genutzte Aufenthaltsräume in den Parzellen 1 bis 7 und M1 bis M7 sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 auf der Basis des Beurteilungspegels tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) gemäß Anlage 14 des schalltechnischen Gutachtens zu bemessen.

Für zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume in den Parzellen 1 bis 7 und M1 bis M7 sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 auf der Basis des Beurteilungspegels nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gemäß Anlage 14 des schalltechnischen Gutachtens zu bemessen.

Durch schallgedämmte Lüftungssysteme ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel in zum Schlafen geeigneten bzw. genutzten schutzwürdigen Aufenthaltsräumen in den Parzellen 1 bis 7 und M1 bis M7 auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet wird. Alternativ kann eine Belüftung der zum Schlafen geeigneten bzw. genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über eine schallabgewandte Fassade (Fassade ohne Kennzeichnung in der Planzeichnung) erfolgen.

In den Parzellen M1 bis M7 sind Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (Balkone, Dachterrassen) auf der Westseite der Gebäude nicht zulässig.

Abschnitt Gewerbegeräusche

Die Sondergebietsflächen werden nach Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

**Stadt Feuchtwangen – Umweltbericht
Bebauungsplan Nr. 46 „Hochschule“**

Teilfläche		Schallemissionskontingent in Abstrahlrichtung						LEK	in	dB
Bezeichnung	Bezugsgröße	Norden		Westen		Süden				
	[ca. m²]	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts			
SO Teilfläche West	8.014	56	41	61	46	65	57			
SO Teilfläche Ost	7.721	56	41	61	46	65	57			
<u>Erläuterungen:</u>										
Abstrahlrichtung Norden: In Richtung der Teilflächen Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hochschule“										
Abstrahlrichtung Westen: In Richtung der Wohngebiete westlich der Ansbacher Straße										
Abstrahlrichtung Süden: In Richtung der bestehenden Gewerbeflächen südlich des Plangebietes und östlich der Ansbacher Straße										

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist spätestens mit dem Bauantrag zu erbringen.

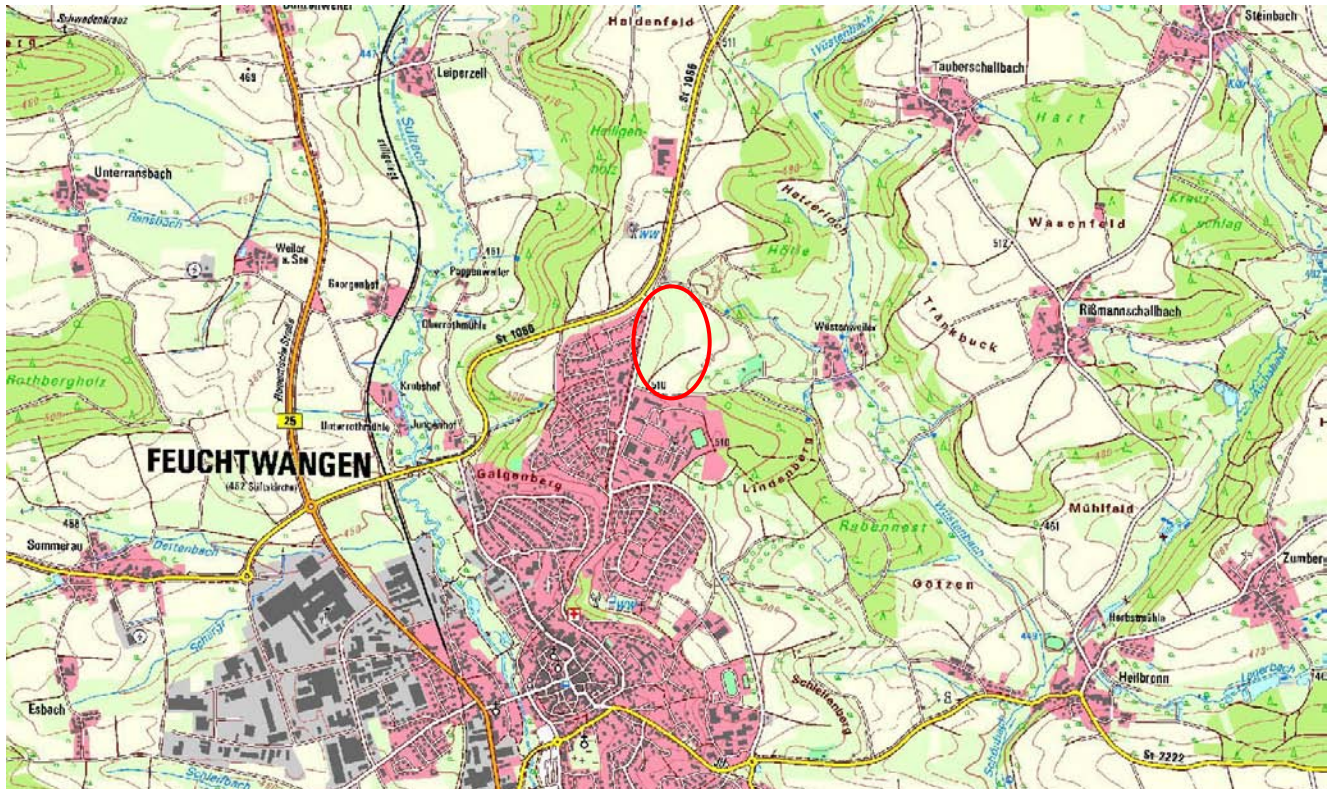
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Textliche Hinweise:

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die in Anlage 14 zum Bericht 13401.4 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

5. STANDORT

Lage Planungsgebiet:



TK-Karte

(Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>))

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hochschule“ 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“.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1953 (teilw.), 2279 (teilw.), 2291, 2291/1, 2291/2, 2292 - 2294, 2302 (teilw.), 2303 (teilw.), 2304 – 2307, 2307/1, 2308 (teilw.), 2309 – 2312, 2314, 2315, 2316 (teilw.) und 2317 (teilw.) der Gemarkung Feuchtwangen und hat eine Größe von ca. 11,25 ha.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dabei handelt es sich um ebene, leicht nach Osten geneigte Fläche.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Westen durch die „Ansbacher Straße“ mit der Fl.Nr. 2308 der Gemarkung Feuchtwangen
- im Süden durch die Straße „An der Hochschule“ und die „Wüstenweiler Straße“ mit der Fl.Nr. 2317 der Gemarkung Feuchtwangen
- im Osten durch Teilflächen der Fl.Nrn. 2316, 2303, 2302, 2301 und 2297 (landwirtschaftliche Nutzflächen) der Gemarkung Feuchtwangen

**Stadt Feuchtwangen – Umweltbericht
Bebauungsplan Nr. 46 „Hochschule“**

- im Norden durch die Fl.Nr. 2286, 2287 (landwirtschaftliche Nutzflächen) und 2288 (Wertstoffhof) der Gemarkung Feuchtwangen

Durch die bestehende Nutzung als Acker, die Straßen und den Ortsrand ist die umliegende Landschaft bereits gestört.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Bei der Erschließung des Baugebietes wird ein Schmutzwasserkanal gebaut. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Feuchtwangen erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal in der „Ansbacher Straße“.

Das Oberflächenwasser wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Regenwasserkanäle in den geplanten Erschließungsstraßen dem geplanten Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Plangebietes zugeführt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Becken werden über Wegseitengräben in den Wüstenbach eingeleitet.

Strom und Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze.
Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Angrenzer sind zu dulden.



Blick von Südost über das Planungsgebiet Richtung Wohngebiet „Fürstenruh“



Blick von Norden über das Planungsgebiet



Bereits errichtetes Hochschulgebäude im Sondergebiet „Hochschule“

6. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Der Großteil der Flächen ist mehrschüriges, gedüngtes (Feucht-)Grünland. Eine Teilfläche ist als Getreideacker und eine weitere als Luzernefeld angebaut.</p> <p>Von März bis Mai 2020 wurde vom Dipl. Geograph Ralf Bolz, sbi – silvaea biome institut in Sugenheim-Ullstadt eine saP zum Bebauungsplan Nr. 46 „Hochschule“ durchgeführt. Im gleichen Gebiet wurde bereits 2016 eine saP durchgeführt. Hierbei wurden vorhandene Vogelarten erfasst und die Eignung für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bewertet:</p> <p>Flora Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.</p> <p>Säugetiere Für das Gebiet liegen keine aktuellen Kartierungen von streng geschützten Säugetierarten vor. Fledermäuse werden aufgrund der fehlenden Schlüsselstrukturen hier nicht näher behandelt. Für Fledermäuse kann das Gebiet nur als gelegentliches Jagdgebiet oder Überfluggebiet eine Rolle spielen. Andere streng geschützte Säugetierarten, wie z.B. Biber (<i>Castor fiber</i>) oder Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>), können aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (keine Gewässer und keine Strauch- und Baumschicht) innerhalb der Vorhabensfläche ausgeschlossen werden. Auch im Umfeld wurden keine Spuren der genannten Arten festgestellt.</p> <p>Reptilien Grundsätzlich ist im betroffenen Gebiet ein Vorkommen der Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) nicht auszuschließen. Daher wurde das Untersuchungsgebiet auf Vorkommen der Zauneidechse vor allem entlang der Straßenböschung der Ansbacher Straße abgesucht. Dort befinden sich einige Gehölze, Laub und zum Teil offenere Bodenstellen. Speziell für die Zauneidechse fanden die Begehungen am 26.04. und 26.05.2020 am späten Vormittag statt. Trotz günstiger Witterungsbedingungen konnte die Art nicht festgestellt werden. Abgesehen vom Randbereich der Straßenböschung ist jedoch die ausschließlich agrarische Nutzung des restlichen Planungsbereiches auch kein ausreichender Lebensraum. Ein direktes Vorkommen im Planungsbereich kann durch die Nachsuche ausgeschlossen werden. Alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten können ebenfalls ausgeschlossen werden.</p>
--	---

Amphibien

Abgesehen von einem kleinen Rückhaltebecken im bereits bebauten Teil des Sondergebietes „Hochschule“ im Südwesten, liegen im Planungsgebiet keine permanenten oder ephemeren Gewässer. Auch ist eine Nutzung als Landlebensraum von streng geschützten Arten ausgeschlossen. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten kann aufgrund fehlender Habitats somit ausgeschlossen werden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass ubiquitäre Arten, wie Erdkröte und Teichfrösche, das bestehende sowie im Nordosten zukünftig geplante Rückhaltebecken nutzen. Um diese Arten zu schützen sollte auf unüberwindliche Barrieren bzw. Fallgruben für Amphibien sowohl bei Kellerfenstern im Wohnbau- mit Mischgebiet wie auch im Bereich der Hochschule verzichtet werden.

Libellen

Im Planungsgebiet liegen keine relevanten permanenten oder ephemeren Gewässer. Ein Vorkommen von Libellenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (97/62/EG) kann im UG aufgrund geeigneter Habitats ausgeschlossen werden.

Käfer

Ein Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (97/62/EG) oder weiteren streng geschützten Käferarten gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) konnte nicht festgestellt werden.

Tag- und Nachtfalter

Ein Vorkommen von Schmetterlingen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (97/62/EG) oder weiteren streng geschützten Schmetterlingsarten gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) kann im UG aufgrund fehlender Habitats ausgeschlossen werden.

Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Der Eingriff betrifft insbesondere Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie: Vom Vorhaben betroffen sind vier Brutpaare der Feldlerche (*Alauda arvensis*) (Kartierung saP 2016) sowie drei Brutpaare der Goldammer (*Emberiza citrinella*). Bei der Kartierung zur saP 2016 wurde vier Feldlerchenreviere gefunden. Zwei davon lagen innerhalb der Wirkkulissee des bereits errichteten Hochschulgebäudes, deshalb wurden 2020 nur zwei Lerchenreviere kartiert. Die notwendigen CEF-Maßnahmen für den Wegfall von 4 Lerchenrevieren wurden bereits 2016 durchgeführt.

Die Dohlen (*Corvus monedula*) nutzen die Kräne südlich des Planungsbereiches zum Brüten und sind vom Vorhaben nicht

	<p>betroffen. Die Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>), ebenfalls eine planungsrelevante Art, wurde nur einmalig in den straßenbegleitenden Gehölzen an der Ansbacher Straße festgestellt. Der Grünspecht (<i>Picus viridis</i>) wurde außerhalb des Planungsgebietes im Bereich der südlichen Gehölze sowie dem südöstlichen Streuobstbestand erfasst. Dabei handelt es sich ebenfalls um Brutzeitfeststellungen, welche zudem außerhalb der Wirkkulisse des Vorhabens liegen. Die Arten Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>) und Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>) wurden während des Überfluges, der Wiesenpieper (<i>Anthus pratensis</i>) während des Durchzuges festgestellt. Diese Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Die übrigen Arten wurden vor allem in den angrenzenden Gehölzen im Nordosten, Südosten (Streuobst und Gärten), Süden (Waldfläche südlich der Wüstenweiler Straße) und Westen (entlang der Ansbacher Straße sowie im Wohngebiet) der Planungsfläche festgestellt.</p> <p>Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten im Planungsbereich ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus im UG ist auszuschließen.</p> <p>Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus Weitere streng geschützte Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, können im Planungsbereich ausgeschlossen werden.</p> <p>Besonders geschützte Tierarten Innerhalb des Planungsbereiches wurden im Bereich der Straßenböschung der Ansbacher Straße, im Übergang zum Grünland, zwei Ameisennester der Wiesen-Waldameise (<i>Formica pratensis</i>) gefunden (Abbildung 13). Bei dieser Art handelt es sich nach der Bundesartenschutzverordnung um eine besonders geschützte Art. Damit ist nach § 42 BNatSchG jeder Eingriff in ein Waldameisennest verboten.</p> <p>Wenn die Ameisennester im Zuge der Baumaßnahmen nicht an ihrem angestammten Platz bleiben können, kann mithilfe einer Ausnahmegenehmigung nach § 43 BNatSchG ein sachkundiger Ameisenheger das betroffene Waldameisenvolk an einen neuen, geeigneten Ort umsiedeln. Damit würde ein Eintreten des Schädigungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. §44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>(Quelle: sbi – silvaea biome institut Dipl. Geograph Ralf Bolz, Buchstraße 15, 91484 Sugenheim)</p>
--	---

Schutzgut „Boden“	<p>Das Planungsgebiet gehört zum Mittelfränkischen Becken (113) und zählt zum Dinkelsbühler und Feuchtwanger Hügelland (113.0). Dabei handelt es sich um eine Kuppe, die nach Osten abfällt und entwässert.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 500 bis 512 m über NN.</p> <p>Der geologische Untergrund gehört zur Keuperformation der Frankenhöhe.</p> <p>Die Täler schneiden tonige Schichten des Berggipses unter dem Blasensandstein an, sogenannte Estheridenschichten. Stellenweise werden sie von quartären Lehmdecken bedeckt. Braunerden befinden sich in den mehr oder weniger ebenen Abschnitten.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es besteht keine Bodenversiegelung im Geltungsbereich. Im Geltungsbereich befinden sich keine offenen Gewässer. Amtliche Grundwasserbestände sind nicht bekannt.</p> <p>Das Grundwasserdargebot ist von geringer Ergiebigkeit aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen und dem wenig durchlässigen Untergrund. Daher ist im Planungsgebiet die Grundwasserneubildungsrate gering.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Stadtgebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich. Von den <i>mittleren Jahrestemperaturen</i> her betrachtet gehört das Planungsgebiet, mit Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C).</p> <p>Sowohl die mittleren Temperaturen im Juli mit 16, 4° bis 16, 8° C als auch die Januar-Höchstwerte von 0,7 ° bis 0,9° C unterstreichen, dass das Planungsgebiet zu den frischeren Teilen der Region zählt. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine Luftaustauschbahnen betroffen.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das Landschaftsbild des kann als ein typisch fränkisches Landschaftsbild charakterisiert werden.</p> <p>Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Kuppenlage am Ortsrand, große Ackerfluren, das Feldgehölz im Nordosten und die Forstfläche „Lindenbergr“ im Südosten.</p> <p>Vom Landschaftsbild hängt der Erholungswert einer Landschaft ab. Ausgeräumte, strukturarme Ackerfluren besitzen nur geringen Erholungswert. Als besonders ästhetisch werden Wälder und gegliederte Elemente wie Hecken oder Solitärbäume empfunden.</p>

	Durch die Ortsrandlage, den Wertstoffhof, die Staatsstr. St 1066 und die „Ansbacher Straße“ besteht bereits eine Vorbelastung für das Landschaftsbild im Umgriff des Planungsgebietes (nördl. Ortsrand von Feuchtwangen).
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.
Schutzgut „Mensch“	Vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Wolfgang Sorge wurden die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche der bestehenden Straßen geprüft. (vergl. Schallschutzgutachten, Ing. Büro Wolfgang Sorge) Die landwirtschaftlichen Verkehrsanbindungen werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	Im Planungsgebiet befinden sich voraussichtlich keine Bodendenkmäler. Eventuelle Bodendenkmäler, die aufgefunden werden, werden sachgerecht dokumentiert und geborgen.
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits sehr stark überprägt. Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

7. SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN

Naturschutzgebiete (Art 7 BayNatSchG)

Naturschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Naturdenkmale (Art 9 BayNatSchG)

Naturdenkmale sind im Planungsgebiet und dessen weiterer Umgebung nicht vorhanden.

Naturpark (Art 11 BayNatSchG)

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Naturpark.

Landschaftsschutzgebiete (Art 10 BayNatSchG)

Ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

Landschaftsbestandteile (Art 12 BayNatSchG)

Landschaftsbestandteile liegen nicht im Untersuchungsraum.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

Bay. Biotopkartierung

In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen folgende kartierte Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung.



Luftbild mit Geltungsbereich und umliegenden Biotopen
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

1. Biotop-Nr.: 6827-1093-001 Gewässerbegleitgehölz und Hecke südöstlich von Leiperzell

Beschreibung:

Die Gehölze ziehen sich an einem nordwestexponierten Hang unterhalb eines Waldes und z.T. an einem kleinen, schmalen, steilwandigen Bachlauf entlang. Die Umgebung wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Osten liegt ein eingezäuntes Grundstück, im Westen ein kleiner Teich.

Das schmale Gewässerbegleitgehölz im Südwesten setzt sich aus hohen, lückigen Erlenstockausschlägen zusammen, ohne viel Strauchunterwuchs aus Holunder, Schlehe oder Schneebeere. Die Krautschicht ist, wo sie nicht durch Schaf-Beweidung dezimiert wurde, nitrophytisch aus Brennnessel.

Die baumreiche Hecke setzt sich aus Esche, Eiche, Erle, Hainbuche und Feldahorn zusammen. Die Strauchschicht wird von viel Schlehe sowie etwas Holunder gebildet. Die Krautvegetation ist nitrophytisch aus Brennnessel.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6827-1093-001 befindet sich westlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen.

Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 500 m.

2 Biotop-Nr.: 6828-1036-001 Streuobstbestand westlich von Wüstenweiler

Beschreibung:

Auf einem mäßig steilen, südexponierten Hang liegt ein Streuobstbestand in einem landwirtschaftlich intensiv genutzten Umfeld.

Schlecht gepflegter, kleinflächig lückiger, großteils enger Bestand aus Zwetschgen und Apfel-Hochstämmen, mit wenigen schiefen, liegenden und abgängigen Bäumen sowie einzelnen Halbstämmen bzw. Fremdgehölzen. Bestand stellenweise verbuschend bzw. mit verbuschenden Stammbasen. In nährstoffreicher Mähwiese gelegen.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6828-1036-001 befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen.

Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 85 m.

3 Biotop-Nr.: 6828-0003-002/003/005/006/007/008 Feldgehölz und Hecken bei Wüstenweiler

Beschreibung:

Nw' von Wüstenweiler liegt an der Spitze der Bauschuttdeponie ein Feldgehölz (.04). Am nw' Ortsrand von Wüstenweiler und nö' und sw' der Ortschaft ziehen auf Böschungen drei Hecken (.01, .07, .08) entlang.

Die umgebende Flur wird intensiv als Wiesen, Rinderweiden und Äcker genutzt und ist durch mehrere Nadelforstbestände strukturiert. Am Rand der Forste sind an mehreren Stellen Waldmäntel ausgebildet.

Die Teilflächen sind gegen den Uhrzeigersinn, beginnend im NO, durchnummeriert.

Die Krautschicht der Gehölze ist überwiegend eutroph (Bärenklau, Echte Nelkenwurz, Wiesenknäuelgras) und im Inneren der meist dichten Bestände lückig.

02, .03, .05, .06: Schlehenmäntel vor Nadelforst; eingestreut sind einzelne Bäume (Eiche, Bergahorn, Hainbuche) und Rose und Holunder.

05, .06 sind durch eine junge Fichtenreihe voneinander getrennt.

07: Die dichte Schlehenhecke zieht auf einem Ranken am N-Rand von Obstgärten entlang.

08: Die dichte Hecke am W-Rand von Wüstenweiler besteht aus Hasel, Holunder, Rose, kleinen Eichen und viel Schlehe.

Die Flächen des Biotops-Nr. 6828-0003-002 - 008 befinden sich östlich des Geltungsbereiches und sind von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 50 m (TF 5) bis 530 m (TF 2).

4 Biotop-Nr.: 6828-1004-001 Landröhricht nördlich von Feuchtwangen

Beschreibung:

An einem flachen Hang in einem landwirtschaftlich intensiv genutzten Tal liegt ein Landröhricht. Im Norden grenzt eine Deponie an.

Hoher, dichter und vitaler Bestand aus Schilf, mit zentral stehender Baumweide und vereinzelt Sträuchern bewachsen.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6828-1004-001 befindet sich nordöstlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen.

Die Entfernung zum Planungsgebiet (Regenrückhaltung) beträgt ca. 5 m.

Die Entfernung zu der Baufläche (WA) beträgt ca. 0 m.

5 Biotop-Nr.: 6828-1037-001 Auwaldstreifen in und südlich von Wüstenweiler

Beschreibung:

An einem bis 1 m breiten, bis 1,5 m senkrecht eingetieften Bachlauf stocken drei beidseitig ausgebildete Auwaldstreifen. Der Bach ist begradigt, nur am Süden leicht windend. Die angrenzende Aue wird, mit wenigen Ausnahmen, landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Hänge des Tals sind überwiegend bewaldet.

Hohe, meist geschlossene Bestände aus Erlen, mit einzelnen Weiden, darunter auch Kopf-Weiden. Im Norden vereinzelte Birken, im Süden der TF 3 etwas aufgelockerte Bestände. Die Strauchschichten sind gemischt und eher lückig. Die Krautschicht ist nitrophytisch aus Giersch und Brennnessel sowie etwas Schilf.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6828-1037-001 befindet sich östlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen.

Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 660 m.

8. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.</p> <p>Von März bis Mai 2020 wurde vom Dipl. Geograph Ralf Bolz, sbi – silvaea biome institut in Sugenheim-Ullstadt eine saP zum Bebauungsplan Nr. 46 „Hochschule“ durchgeführt. Im gleichen Gebiet wurde bereits 2016 eine saP durchgeführt. Hierbei wurden vorhandene Vogelarten erfasst und die Eignung für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bewertet:</p> <p>Folgende Wirkfaktoren können bei der Durchführung des BP auftreten:</p> <p>Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse Während der Bauphase sind Lärm- und auch Staubemissionen in die Umgebung teilweise unvermeidbar. Besonders störungsempfindliche Arten gegenüber Lärm könnten dadurch betroffen sein. Durch Baueinrichtungen, -materialien und -maschinen sowie arbeitende Personen, die im Gebiet gewöhnlich nicht vorhanden sind, können wildlebende Tiere gestört oder getötet werden. Durch Erschließungsmaßnahmen und Bebauung wird Oberboden umgelagert und der Boden verdichtet und versiegelt. Dies kann zum Verlust von Reproduktions- und Nahrungshabitaten von im Gebiet lebenden Wildtieren führen.</p> <p>Anlagenbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse Durch das Baugebiet werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, umgewandelt und teilweise versiegelt. Folglich verschwinden dauerhaft Reproduktions- und Nahrungsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten (z.B. bodenbrütende Vögel). Für Arten, die horizontale Landschaftselemente meiden, könnte durch die Kulissenwirkung des neuen Baugebietes Lebensraum verloren gehen. Die Mobilität bodenbewohnender Tiere wird beeinträchtigt (z.B. durch die Barrierewirkung von Mauern und Straßen). Weitere Trennungsbarrieren entstehen aufgrund von Licht- und Lärmemissionen. Durch die Abführung des Regenwassers geht ein Teil für die Grundwasserneubildung verloren.</p> <p>Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse Durch das Baugebiet entsteht zusätzlicher Verkehr (Zunahme von Licht- und Lärmemissionen) und das Aufkommen von Menschen in diesem Bereich nimmt stark zu, was angrenzende</p>
--	---

	<p>störungsempfindliche Arten verdrängen könnte. Zudem erhöhen Haustiere (Katzen und Hunde) den Prädationsdruck deutlich. Jedoch unterliegt das Gebiet auch jetzt schon Störungen durch das angrenzende Stadtgebiet, Spaziergängern und die Landwirtschaft. Durch die Beleuchtung des Gebietes sowie der Zufahrten ist von zusätzlichen nächtlichen Lichtemissionen auszugehen. Dadurch kann die nachtaktive Fauna in ihrer Aktivität gestört werden.</p> <p><u>Gutachterliches Fazit der saP:</u> Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung behandelt das geplante Baugebiet im Rahmen des Bebauungsplanes „Hochschule“ am nordöstlichen Stadtrand von Feuchtwangen. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa zehn Hektar. Die Nutzung der Vorhabensfläche ist zu großen Teilen Mähgrünland und Ackerbewirtschaftung. Im Südwesten ist außerdem ein Teil des Sondergebietes „Hochschule“ bereits bebaut bzw. liegt brach.</p> <p>Der Eingriff betrifft zwei europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Vom Vorhaben betroffen sind zwei Brutpaare der Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>) sowie drei Brutpaare der Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>). Außerdem ist die besonders geschützte Wiesen-Waldameise (<i>Formica pratensis</i>) 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.</p> <p>Unter vollständiger Beachtung der angeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden keine Verbotstatbestände ausgelöst und der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert.</p> <p>(Quelle: sbi – silvaea biome institut Dipl. Geograph Ralf Bolz, Buchstraße 15, 91484 Sugenheim)</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Acker- und Grünflächen bleiben mit ihren nutzungsbedingten Einschränkungen weiterhin als Lebensraum erhalten.</p>
--	--

Stadt Feuchtwangen – Umweltbericht
Bebauungsplan Nr. 46 „Hochschule“

Schutzgut „Boden“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Der Boden bleibt unverändert und behält seine natürlichen Funktionen.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden, es wird oberflächlich abgeführt, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Klima“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Das Baugebiet „Hochschule“ wird von den Stadtwerken Feuchtwangen CO2 neutral über Großflächensolaranlagen mit Batteriespeichern versorgt. Es werden keine Gasleitungen verlegt. Das Schutzgut „Klima“ wird durch die Planung nur kleinräumig, im Gebiet verändert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Bisher handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden zum Großteil versiegelt. Der Erholungswert von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Planung in die vorhandene Landschaft eingefügt werden kann und die Einbindung in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Eingrünung gegeben ist. Es findet keine Zersiedelung der Landschaft statt, da der Ortsrand erweitert wird.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Mensch“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Hochschule“ sind keine Emissionen zu erwarten. (vergl. Schallschutzgutachten, Ing. Büro Wolfgang Sorge)</p>

	<p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Ansbacher Straße“. Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden. <u>Bei Nichtdurchführung:</u> Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.</p>
Schutzgut „ Sach- und Kulturgüter“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>

9. BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Von März bis Mai 2020 wurde vom Dipl. Geograph Ralf Bolz, sbi – silvaea biome institut in Sugenheim-Ullstadt eine saP zum Bebauungsplan Nr. 46 „Hochschule“ durchgeführt. Im gleichen Gebiet wurde bereits 2016 eine saP durchgeführt. Hierbei wurden vorhandene Vogelarten erfasst und die Eignung für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bewertet:</p> <p>Folgende in der saP beschriebene Maßnahmen sollen zur Vermeidung (M) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) dienen:</p> <p>M1: Beginn der Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gebäuden und Gehölzen nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Ende September und Abschluss vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar.</p> <p>M2: Fachgerechte Umsiedlung der beiden betroffenen Ameisennester der besonders geschützten Wiesen-Waldameise (<i>Formica pratensis</i>) vor Baubeginn an einen geeigneten Standort. Dies ist von einem Experten (siehe http://www.ameisenschutzwaite-bayern.de/) durchzuführen.</p> <p>Außerdem wird folgende Maßnahme empfohlen um die nachtaktive Fauna (Insekten, Fledermäuse) zu stützen:</p> <p>(M3): Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken:</p>
---	--

	<p>Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Dies soll eine auch in Zukunft kontinuierliche Nahrungsversorgung von nachtaktiven Fluginsekten für Fledermäuse sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden.</p> <p>M4: Vermeidung von Einträgen aus dem Oberboden und Abwässern aus den Baumaßnahmen nach Osten in den Wüstenbach bzw. dessen Zulauf. Dies muss durch vorbereitende Schutzmaßnahmen verhindert werden.</p> <p>M5: Unüberwindliche Barrieren bzw. Fallgruben für Amphibien sowohl bei Kellerfenstern im Wohnbau- mit Mischgebiet wie auch im Bereich der Hochschule sind zu vermeiden.</p> <p>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 BNatSchG)</p> <p>Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) muss durchgeführt werden, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern:</p> <p>CEF1: Anlage eines Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter (pro Brutrevier). Dementsprechend ist bei dem geplanten Vorhaben eine Fläche von 4.000 m² (hier zwei betroffene Feldlerchenpaare) anzulegen. Der Ausgleich kann als zusammenhängende Fläche oder in Form von zwei Einzelflächen mit jeweils 2.000 m² angelegt werden. Die Mindestbreite der Flächen beträgt 20 m. Die Lage der Ausgleichsfläche muss in Absprache mit einem Experten festgelegt werden.</p> <p>Folgende Punkte sind bei der Anlage der Feldlerchenfläche zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann (https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrensaat-mehrjaehrig/) - Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (50%) anzusäen. - Keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd innerhalb der ersten zwei Jahre.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Ab dem dritten Jahr Bodenbearbeitung durch Grubbern auf 50% der Fläche oder Flächenwechsel nach vier Jahren. Das Grubbern hat außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum Anfang Oktober – Ende Februar zu erfolgen. - Im Fall eines Flächenwechsels: Belassen der Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung, um ausreichend Winterdeckung zu gewährleisten. - Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM). - Abstand zum nächsten Wald, Baumgruppen bzw. geschlossener Bebauung: Mindestens 100 m. <p>Die Ausgleichsfläche / Ausgleichsflächen ist / sind so lange anzulegen, bzw. zu erhalten, wie der Eingriff wirkt, maximal jedoch 25 Jahre. Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahme der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren ist die CEF-Maßnahme nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.</p> <p>Die CEF-Maßnahme 1 wurde unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Vorgaben in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde LRA-Ansbach 2017 bereits auf dem Flurstk. 1882, Gmk. Heilbronn angelegt.</p> <p>CEF2: Pflanzung einer 150 m langen Hecke (50 m pro Goldammerrevier) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, mit einem Anteil an Dornensträuchern, wie Schlehe, Heckenrose oder/und Weißdorn, von mindestens 60 %. Die Hecke soll mit einer Mindestbreite von fünf Metern gepflanzt werden (1 m Reihenabstand + beidseitig je 1 m Saum), um die ökologischen Funktionen zu erfüllen. Die Lage der Hecke muss in Absprache mit einem Experten erfolgen. Die Heckenpflanzung ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.</p> <p>Monitoring: Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahme der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren ist die CEF-Maßnahme nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.</p> <p>Grünordnerische Maßnahmen Das allgemeine Wohngebiet wird nach Norden und Osten zur freien Landschaft hin durch die Pflanzung von Hecken eingegrünt.</p> <p>Im Gebiet werden durch Pflanzgebote im privaten und öffentlichen Bereich Gehölzanpflanzungen gefordert.</p> <p>Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Artenlisten (GOP) verwendet. Durch die Baumpflanzungen werden neue, potentielle</p>
--	---

	<p>Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.</p> <p>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.</p>
Schutzgut „Boden“	<p>Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen. Eine Versiegelung findet im Bereich der Gebäude und der Straßenverkehrsfläche statt.</p> <p>Die Zufahrten, Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.</p> <p>Während der Baumaßnahme und des Betriebes ist der Grundwasser- und Bodenschutz zu gewährleisten.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Durch die Gehölzanpflanzungen soll der negative Einfluss auf das Lokalklima gemindert werden.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das allgemeine Wohngebiet wird nach Norden hin zur freien Landschaft durch einen mit Hecken bepflanzten Lärmschutzwall abgegrenzt und eingegrünt.</p> <p>Nach Nordosten und Osten wird der Geltungsbereich durch eine dreireihige Hecke eingegrünt.</p> <p>Durch die Gehölzanpflanzungen kann die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Mensch“	<p>Zur Einhaltung der DIN 18005 im geplanten Wohngebiet sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Entlang der „Ansbacher Straße“ und nach Nordosten zur Staatsstraße St 1066 ist ein 1,5 m hoher Lärmschutzwall geplant. Zur St 1066 ist auf dem Lärmschutzwall zusätzlich eine Lärmschutzwand geplant. (vergl. Schallschutzgutachten, Ing. Büro Wolfgang Sorge)</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p>Es befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Das Landesamt für Denkmalpflege wird bei entsprechenden Funden während der Bautätigkeit sofort benachrichtigt.</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Keine Maßnahmen

10. EINGRÜNUNG UND INNERE DURCHGRÜNUNG DES GEBIETES

10.1 INNERE DURCHGRÜNUNG

Wohngebiet

Je 300 m²Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 – 20) oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze sind nicht gestattet.

Bei der Bepflanzung der privaten Gartenflächen ist ein Nadelgehölzanteil von maximal 10 % zulässig.

Entlang dem zentralen Geh- und Radweg werden auf beiden Seiten Laubbäume II. Ordnung (StU 18 – 20) gepflanzt.

Im Bereich des Spielplatzes werden mind. 5 Laubbäume I. oder II. Ordnung aus den Auswahllisten gepflanzt.

Mischgebiet

Je 6 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm II. Ordnung aus der Auswahlliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist ein Nadelgehölzanteil von maximal 10 % zulässig.

Entlang dem zentralen Geh- und Radweg werden auf beiden Seiten Laubbäume II. Ordnung (StU 18 – 20) gepflanzt.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplätze, Versiegelungsumfang- und Material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Sondergebiet

Je 6 Pkw – Stellplätze bzw. 3 Lkw – Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm (StU 18 – 20) im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist ein Nadelgehölzanteil von maximal 10 % zulässig.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplätze, Versiegelungsumfang- und Material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gesamter Geltungsbereich

Innerhalb des Planungsgebietes wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes (WA GRZ 0,4, MI GRZ 0,6, SO GRZ 0,3) ein ausreichend großer Anteil an Grünflächen auf den Grundstücken gewährleistet.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), mit Flächen größer 10 m² sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen (max. 0,5 m breit) entlang von Gebäuden. Durch die Gehölzanpflanzungen sollen sowohl der negative Einfluss auf das Lokalklima als auch die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Außerdem werden dadurch Vernetzungsstrukturen am Gebiet selbst aufgebaut, die den Bereich des zukünftigen Baugebietes für Flora und Fauna erhalten bzw. entwickeln.

10.2 RANDEINGRÜNUNG

Entlang der Ost- und Nordostgrenze des Geltungsbereiches wird eine 470 m lange, dreireihige Hecke entsprechend Pflanzschema gepflanzt. Im Norden und Nordwesten wird ein Lärmschutzwall angelegt. Die Außenseite des Lärmschutzwalls wird mit einer 320 m langen, dreireihigen Hecke entsprechend Pflanzschema bepflanzt (Mindestgröße: Heister H 60 – 80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,5 m)

11. AUSGLEICH- UND ERSATZFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN

Durch das geplante Wohngebiet findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt im Grünordnungsplan nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen
Der Eingriff wird entsprechend Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB ausgeglichen.

12. ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, AUSWAHLGRÜNDE

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.

Das geplante Wohngebiet entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und Belastungen (Ackernutzung, Ortsrandlage, Straßen) für den Naturhaushalt und das

Landschaftsbild als gering zu bewerten. Der gewählte Standort ist für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

13. VERWENDETE VERFAHREN

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

14. UVP BEDARF

Da innerhalb des Planungsgebietes weniger als 100.000 m² Grundfläche überbaut werden können und der Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als gering bedeutend bewertet werden kann, ist zum derzeitigen Zeitpunkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

15. MONITORING

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie im GOP beschrieben, ist Aufgabe der Stadt Feuchtwangen.

16. ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet ist gut erschlossen, die Standortwahl entspricht einer flächensparenden Siedlungsstruktur. Die Baufläche wird weitgehend im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird dem B-Plan entsprechend geändert.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann durch Festsetzungen des Bebauungsplanes verringert werden.

Es wird der gem. § 1a BauGB notwendige Ausgleich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt und geschaffen.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die zulässige Grundfläche kleiner als 100.000 m². Die Standortwahl ist auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als günstig zu bewerten und der Eingriff wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert und es wird der notwendige Ausgleich geschaffen. Aus diesen Gründen sind die Planungen als mit der Umwelt verträglich zu bewerten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgestellt: Feuchtwangen, den

.....
1. Bürgermeister