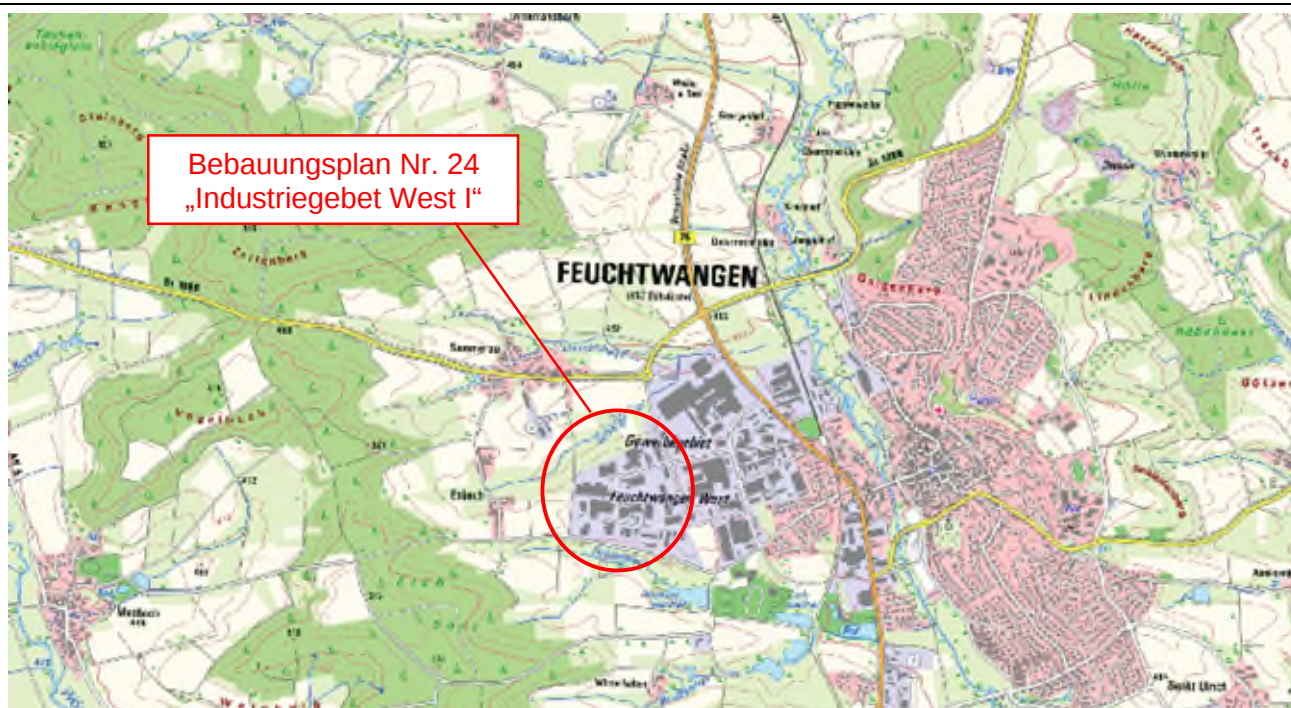




Stadt Feuchtwangen

Landkreis Ansbach

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West I“ mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung mit Umweltbericht

Entwurf/ Stand: 15.07.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN
TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



Inhaltsverzeichnis

TEIL A: BEGRÜNDUNG	4
A 1 Anlass und Zielsetzung der Planung	4
A 2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	4
A 3 Übergeordnete Planungen	6
A 4 Alternativenprüfung	10
A 5 Beschreibung des Vorhabens	11
A 6 Inhalt der Bebauungsplanänderung und Erweiterung.....	12
A 7 Erschließung	13
7.1. Verkehrliche Erschließung	13
7.2. Ver- und Entsorgung	14
A 8 Wasserrechtliche Belange.....	14
A 9 Emissionen, Immissionen.....	15
9.1. Lärm	15
9.2. Staub	15
A 10 Grundwasser und Grundwasserflurabstand.....	15
A 11 Altlasten	16
A 12 Vorsorgender Bodenschutz	16
A 13 Denkmalschutz.....	16
A 14 Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	17
A 15 Leitungszonen von Versorgungsträgern	17
A 16 Biotopkartierung und Schutzgebiete	17
A 17 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	20
A 17 Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen.....	23
1.1. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes	23
1.2. Hinweise	23

TEIL B: UMWELTBERICHT	24
B 1 Kurzdarstellung des Planvorhabens	24
B 2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele	24
B 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	25
3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
B 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen	33
4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	33
4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	34
4.3. Artenschutz	39
B 5 Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe	39
B 6 Weitere Angaben zum Umweltbericht	39
6.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	39
6.2. Monitoring	39
6.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
Literatur	41
Anlagen:	42

TEIL A: BEGRÜNDUNG

A 1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass der Bebauungsplanänderung und Erweiterung sind die konkreten Erweiterungsabsichten des Vorhabenträgers in direktem Anschluss an das bestehende Firmengelände. Die Fa. Herz ist seit über 40 Jahren an dem Standort in beschäftigt. Die Firma Herz besteht aus unterschiedlichen Firmenbereichen: Erdbau, Transportgewerbe und seit vier Jahrzehnten auch für professionelles Entsorgen und Recyclen.

Die Kapazitäten auf dem bestehenden Firmengelände sind erschöpft. Um die erforderlichen Kapazitäten für ein Zwischenlager mit Aufbereitung und Wiederverwertung schaffen zu können, sind zwingend weitere Flächen erforderlich.

Dafür geplant sind Lagerflächen mit Lagerboxen zur Lagerung von unbelasteten Materialien, sowie eine Halle zur Lagerung von belastetem Material. Weiterhin ist in der Halle eine Siebanlage zur Aufbereitung und Wiederverwertung von Erdmaterialien geplant. Für die geplante Nutzung weiterhin erforderlich, sind eine Waage und Bürogebäude. Es handelt sich um eine verkehrlich erschlossene Fläche in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsgelände. Dadurch können logistische Synergieeffekte genutzt werden. Die Verbindungsrampe zum bestehenden Betriebsgelände dient der Anbindung der Maschinen.

Da die ergänzend überplanten Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung, die 5. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West I“ erforderlich.

Die Festsetzungen für die Erweiterungsflächen werden von dem bestehenden Bebauungsplan im Wesentlichen fortgeführt, der Bestand und die Erweiterung bilden so eine Einheit. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird die Änderung und Erweiterung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Das heißt, es wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ergänzend zu den baurechtlichen Belangen werden mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes auch die Umweltauswirkungen (Umweltprüfung/Umweltbericht) und die ggf. betroffenen Belange des Artenschutzes (Artenschutzprüfung) ermittelt und bewertet, sowie der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) berechnet und ausgeglichen.

Die Stadt Feuchtwangen begrüßt die positive Entwicklung und hat den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung und Erweiterung in der Stadtratssitzung vom 17.08.2022 beschlossen.

A 2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das „Industriegebiet West I“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Feuchtwangen“, westlich der Bundesstraße B25 und nördlich der Staatstraße St 1066. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 80 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung liegt am nördlichen Rand des Gebietes, hat eine Größe von ca. 1,4 ha und umfasst die Flurstücke 2011 und 2012 der Gemarkung Aichenzell und Teilflächen der Flurstücke 1493/5, 1494/1 und 1495/3 der Gemarkung Feuchtwangen. Von der Änderung ist eine Teilfläche der Flurnummer 1483 der Gemarkung Feuchtwangen betroffen. Die Änderung ist erforderlich, um eine interne Verbindung zu den bestehenden Betriebsflächen herstellen zu können.

Der Erweiterungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und dient teilweise bereits als Lagerfläche.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende, östlich liegende Erschließungsstraße „Daimlerstraße“ erschlossen.

Nördlich grenzt der Schergraben, Gewässer III. Ordnung.

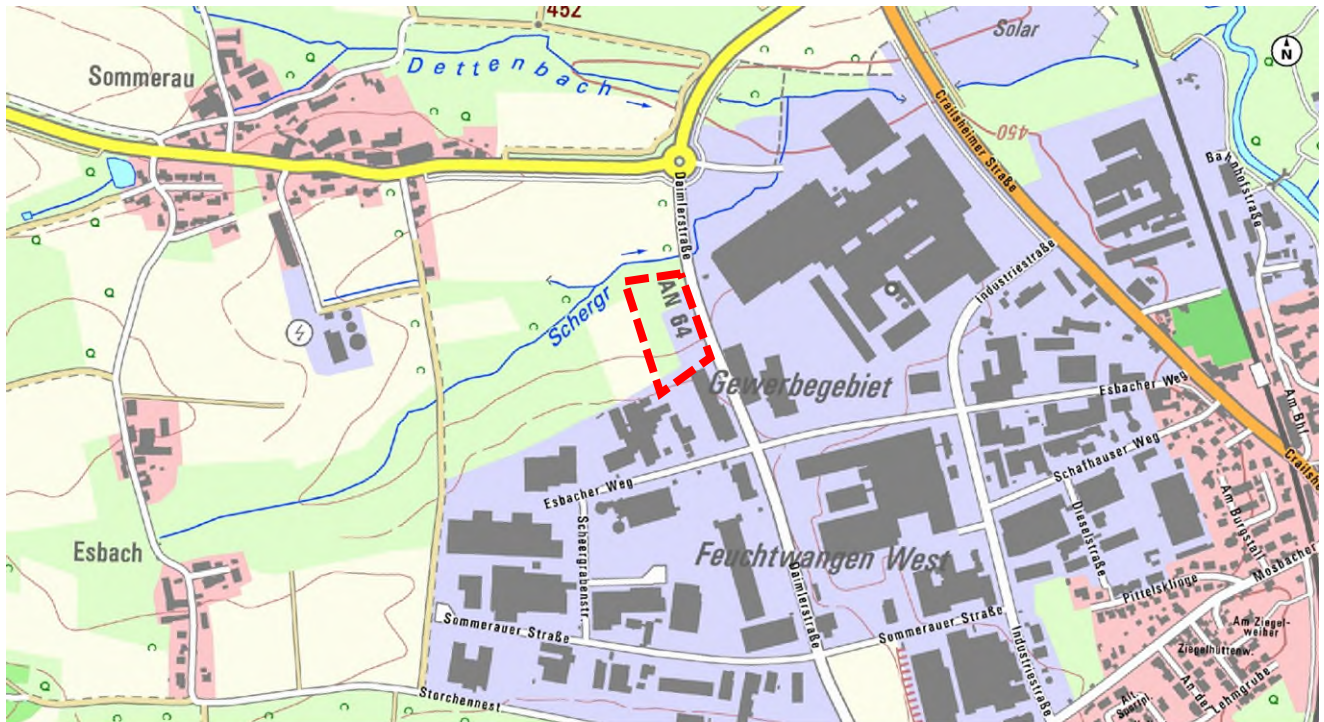


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs der Erweiterungsfläche

A 3 Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug wirksamer der Stadt Feuchtwangen mit Umgriff des Erweiterungsbereiches, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Erweiterungsbereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West I“ ist ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO 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. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Die Änderung betrifft die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 der BauNVO im Bereich der Bebauungsplanerweiterung.

Die Änderung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Feuchtwangen, kernstadtnahe Gewerbeflächen mit optimaler verkehrlicher Anbindung bedarfsgerecht bereitzustellen, um die bestehenden Betriebe in deren Weiterentwicklung zu unterstützen.

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.

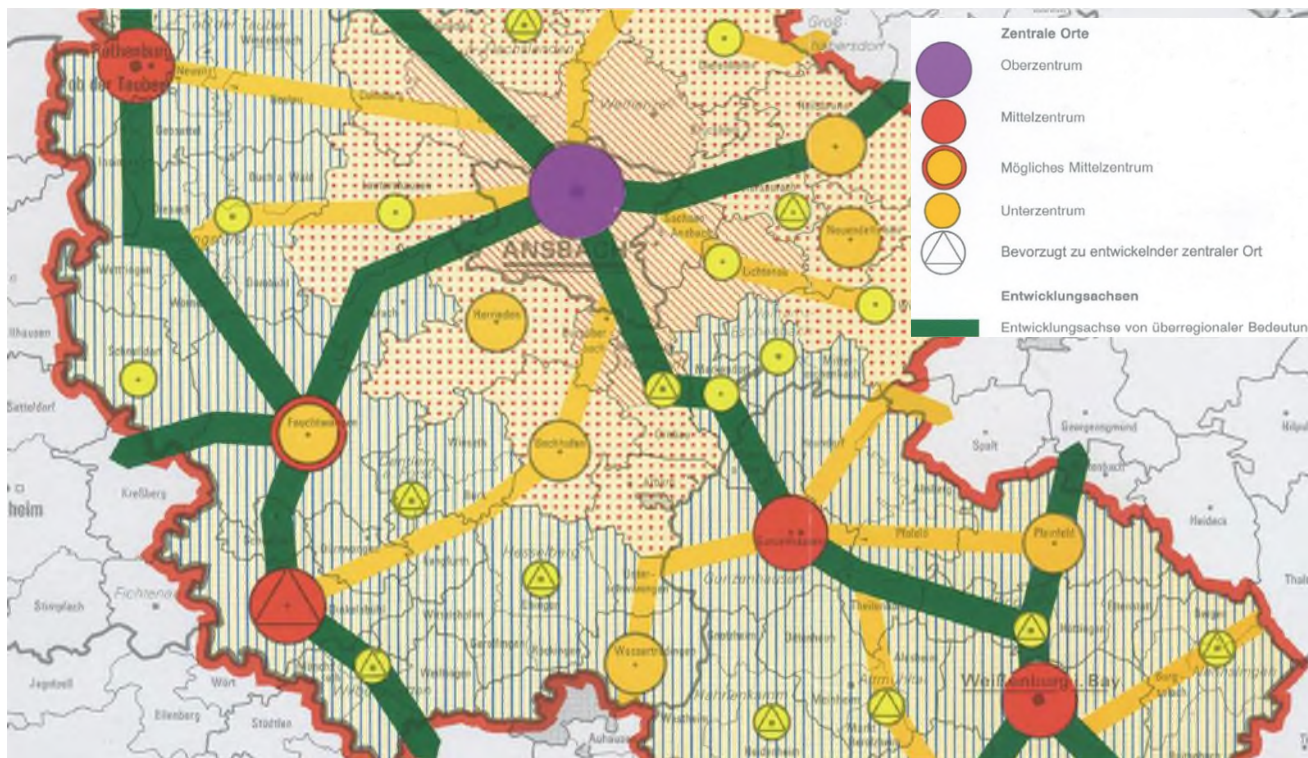


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

LEP 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

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

LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

LEP 7.2.1: Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

118

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

LEP 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.

RP 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8) - Begründung

(Z) Entwicklungsziel: Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen liegen die Schwerpunkte in der Schaffung möglichst wohnortnaher, insbesondere qualifizierter Arbeitsplätze....
(Begründung)

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

RP 3.1.1 Siedlungswesen

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

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (Begründung).

RP 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

(Z) Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

Neben der quantitativen Ausweitung des gewerblichen Arbeitsplatzangebotes soll insbesondere auch eine qualitative Verbesserung der bisher unbefriedigenden regionalen Arbeitsplatzstruktur herbeigeführt werden.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedlung mittelständischer Betriebe für die strukturschwache Region erscheint aus regionaler Sicht gegenüber Neuansiedlungen größeren Ausmaßes mindestens ebenso effektiv, wenn nicht auf Dauer sogar effektiver (Begründung).

RP 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

RP 5.1 Wirtschaftsstruktur

5.1.1.1 Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.

5.1.1.2 Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

5.1.1.3 In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung von Gewerbeflächen in einem erschlossenen Gewerbegebiet. Es können Synergien durch die bestehende Erschließung genutzt werden.

A 4 Alternativenprüfung und Bedarfsbegründung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Änderung bzw. Erweiterung von gewerblichen Bauflächen des bestehenden Gewerbegebietes Feuchtwangen West I, welches vollständig erschlossen ist.

Es ist eine Erweiterung in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände geplant. Für diese Flächen soll nun mit vorliegender Planung bedarfsgerecht Baurecht geschaffen werden.

Aufgrund der günstigen Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebietes mit guter verkehrlicher Anbindung und der Nutzung von Synergieeffekten durch den bestehenden Betrieb, ist eine Alternative im nördlich gelegenen „Industriegebiet West II“ aus betriebswirtschaftlichen Gründen keine Alternative. Unter anderem kann zusätzlicher Verkehr zwischen den verschiedenen Betriebsgrundstücken vermieden werden sowie logistische Synergieeffekte genutzt werden.

Die unmittelbare Nähe des Zwischenlagers / der Aufbereitung des Materials zum Hauptbetrieb ist für einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage (kurze Wege, Reduktion von CO₂-Emissionen) unerlässlich.

In den meisten Fällen werden die Materialien aus beispielsweise Abbruch und Aushub von Baugruben oder ähnlichen Bauvorhaben vor Ort gebrochen bzw. recycelt. Manchmal ist dies etwa aus Platzgründen oder räumlichen Gründen vor Ort nicht möglich.

Seit Einführung der Ersatzbaustoffverordnung (08/2023) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes müssen abgebrochene mineralische Abfälle und auch Erdaushub vor entsprechenden Maßnahmen zum Recycling, zur Verwertung oder Beseitigung bzw. Deponierung, beprobt und klassifiziert werden. Zwischenzeitlich darf das Material nur auf einem befestigten und wasserundurchlässigen Untergrund gelagert werden.

So sind Zwischenlager für Bauherrn bzw. den ausführenden Baubetrieb, ob kommunal, gewerblich oder privat, von essenzieller logistischer Bedeutung. Regionale Zwischenlager ermöglichen es, mit vertretbarem logistischem Aufwand und unter Berücksichtigung von umweltspezifischen Aspekten und Wirtschaftlichkeit, den eigentlichen Baufortschritt nicht zu verzögern.

Eindeutige Vorteile einer zukunftsweisenden Aufbereitung mineralischer Abfälle in Zwischenlagern, wie sie der Gesetzgeber vorgibt und wünscht, sind Klimaschutz, CO₂-Einsparung durch kurze Transportwege, Nachhaltigkeit und Umweltschutz, indem wertvolle Ressourcen wieder in den Kreislauf gebracht werden, sowie Einsparung von Deponie- und Verfüll-Volumina, das mittlerweile sehr begrenzt ist und in einigen Bundesländern gar schon gänzlich erschöpft ist.

Für das Weiterbestehen des Unternehmens und für die Sicherung der Arbeitsplätze, ist die Errichtung und der Betrieb eines Zwischenlagers substantziell.

A 5 Beschreibung des Vorhabens

Die Fa. Herz Entsorgung und Logistik GmbH und die Herz Transporte-Erdbau GmbH steht seit über sieben Jahrzehnten für überzeugende Leistungen im Erdbau und im Transportgewerbe und seit vier Jahrzehnten auch für professionelles Entsorgen und Recyceln.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zudem der Vorhaben- und Erschließungsplan, der das geplante Vorhaben darstellt. Weiterhin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit der Erweiterung plant das Unternehmen ein Zwischenlager zur Lagerung von Erdmaterialien und mineralischen Abfällen, sowie Abfällen, die nicht geruchsträchtig sind.

Vom Vorhabenträger wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Planungsalternativen erarbeitet. Die Entscheidung fiel auf die vorliegende Planungsvariante, da diese nach Abwägung der geprüften Alternativen die beste Vereinbarkeit der städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Belange gewährleistet. Der wesentliche Vorteil ist, dass die gewählte Anordnung der Halle und die Ausrichtung des Hallentors dazu beitragen, Lärm- und Staubemissionen sowie betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch den innerbetrieblichen Verkehr für die benachbarte schützenswerte Bebauung der angrenzenden Ortsteile zu minimieren.

Für die Lagerung von unbelastetem Material sind Schüttboxen vorgesehen. Die Halle dient zur Aufbereitung von Materialien und zur Lagerung von belastetem Material. Für die Siebanlage in der Halle wird lediglich Erde und Oberboden angenommen, um hier Fremdanteile sowie Grob- und Feinfraktionen abzusieben.

Durch den Betrieb der Siebanlage in der Halle gibt es keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung. Dies wird in den beiliegenden Staub- und Lärmgutachten betrachtet.

Ergänzend dazu sind auf dem Erweiterungsgelände eine Waage und Büroräume zur Steuerung, Verwaltung und Organisation des Lagers geplant.

Für die Halle ist eine lichte Höhe von 12,00 m erforderlich, da sich für den sicheren Abkipp-Vorgang von Standard-Kipp-Sattelzügen (Länge bis 13,6 m, Kippwinkel 45-50 Grad), eine Kippfront-Höhe von ca. 10,6-11,4m ergibt. Unter Berücksichtigung von Sicherheitsabständen, Tragwerk, Entstaubung und Brandschutz ist eine lichte Höhe der Halle von ca. 12 m unbedingt erforderlich. Es ergibt sich daraus eine Wandhöhe von 13,30 m und eine Firsthöhe von 14,76 m.

Eine niedrigere Hallenhöhe würde den sicheren und emissionsarmen Hallenbetrieb faktisch ausschließen bzw. zu mehr Verkehr, höheren Emissionen und erhöhtem Unfallrisiko führen.

Die Schüttgutboxen sind mit einer Höhe von ca. 4,5 m vorgesehen.

Die Höhenlage der Betriebsfläche wurde bestmöglich in die bestehende Topografie eingefügt. Zwangspunkt ist die Zufahrt von der Kreisstraße aus. Weiterhin kann auf den Betriebsflächen und in den Schüttgutboxen kein größeres Gefälle als 2 % sein. Unter diesen Voraussetzungen wurden das

Betriebsgelände und die Fahrwege in die bestehende Höhenlage eingeplant. Dennoch kann am nördlichen Rand nicht auf eine Geländeauffüllung verzichtet werden. In Summe passt sich das Vorhaben dem städtebaulichen Umfeld im bestehenden Industriegebiet an. Direkt angrenzend befinden sich bauliche Anlagen in ähnlicher Höhenlage.

Die Büroräume werden als Containerlandschaft mit Flachdach ausgeführt.

Der Betrieb findet während der Tagzeit (7:00 – 17:00 Uhr) von Montag bis Freitag statt.

Die LKW – Fahrten zur Anlieferung werden mit der maximal zulässigen Durchsatzmenge begrenzt. Diese wird auf max. 350 to beschränkt. Das entspricht durchschnittlich 30 Fahrten pro Tag an LKW-Äquivalenten.

Während der Betriebszeit ist auf dem Betriebsgelände ein Radlader zum Einbringen der angelieferten Materialien in die Schüttboxen und zum Beladen von Lkw in Betrieb.

Die Erweiterungsflächen über eine Verbindungsrampe mit dem bestehenden südlich angrenzenden Betriebsgelände verbunden. Die Verbindung zum Bestand ist zur Anbindung an den Bestand ist zur Anbindung der Maschinen gedacht. Die Anlieferung für das Zwischenlager erfolgt ausschließlich über die Waage auf der Flurnummer 2011 bzw. 2012.

Um die Erweiterung in die Umgebung einzubinden, ist eine Eingrünung Richtung Norden und Süden vorgesehen, sowie eine Baumreihe entlang der Kreisstraße geplant.

Weiterhin ist Richtung Westen eine Sichtschutzwand mit einer Höhe von 3m vorgesehen, um eine bessere Verträglichkeit zu den angrenzenden Ortsteilen Sommerau und Esbach zu erreichen.

A 6 Inhalt der Bebauungsplanänderung und Erweiterung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sowohl durch den Textteil (Satzung) als auch durch den Planteil. Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen, um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Er ist ein qualifizierter Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind daher nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum einen auf einer kleinen Teilfläche von ca. 130 m² eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet West I“. Im Änderungsbereich sind folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgesehen:

Für den Bereich der Änderung wird das Industriegebiet im Bereich der festgesetzten Grünflächen erweitert, um die erforderliche interne Verbindung herzustellen. Neben dem Industriegebiet wird die Randeingrünung entsprechend fortgeführt.

Auf der Teilfläche der Erweiterung wird das Industriegebiet bedarfsgerecht erweitert.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet West I“ werden sowohl für den Bereich der Änderung als auch für die Erweiterung weitestgehend fortgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Die ausnahmsweisen zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Trotz dem Ausschluss oben beschriebener Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets zur gewerblichen Nutzung gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) der baulichen Anlagen festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen hierzu sind dem Planteil zu entnehmen.

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise. Einzelgebäude sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück möglich. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind zu beachten.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird bilanziert und größtenteils auf externen Flächen erbracht.

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

A 7 Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erweiterungsflächen sind über bestehende Verkehrswege erschlossen.

Das geplante Gebiet wird über eine Zufahrt von der „Daimlerstraße (AN64)“ an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Detailplanung des Anschlusses an die Kreisstraße AN64 ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Am südöstlichen Rand ist eine Verbindung zu dem bestehenden Betriebsgelände vorgesehen, diese interne Verbindung hat keine Auswirkung auf das öffentliche Straßennetz.

Die Zufahrt auf das Grundstück soll ausschließlich von Norden erfolgen. Linksabbiegevorgänge von Süden kommend sind nicht zulässig. Um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, ist eine Rechtsabbiegespur als Wartestreifen geplant, so dass ein Rückstau auf die Kreisstraße aufgrund einfahrender LKW's ausgeschlossen werden kann.

Der wesentliche Verkehr wird von Norden (Autobahnanschlussstelle A7 Feuchtwangen West) erwartet. Bei Anfahrten von Süden sollen die Fahrer durch entsprechende Beschilderung darauf hingewiesen werden, im nördlich gelegenen Kreisverkehr zu wenden und ebenfalls von Norden über die Abbiegespur zuzufahren.

Der bestehende Gehweg wird im Bereich der geplanten Zufahrt verlegt, um wie bisher eine durchgängige fußläufige Verbindung entlang der Kreisstraße AN 64 zu gewährleisten.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Versorgungssystem sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem bestehenden Kanalsystem der Stadt Feuchtwangen zuzuführen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in ein Rückhaltebecken geleitet und gedrosselt abgegeben. Die Dimensionierung der Kanäle wird in Abstimmung mit dem WWA in ausreichender Form bemessen.

Nach den aktuellen Regelwerken z.B. DWA-A 102 wird die Verschmutzung der jeweiligen Flächen betrachtet und vor Einleitung in das Gewässer eine qualitative Behandlungsanlage errichtet.

Bei den vorliegenden Außen-Lagerflächen wird eine Behandlung auch für gelöste Stoffe z.B. Retentionsbodenfilter oder Substratfilter vorgesehen; die Entwässerungsanlagen der Verkehrsflächen werden mit einer Sedimentationsanlage ausgestattet. Der Abfluss der Dachflächen wird ohne qualitative Behandlung abgeleitet.

Der Wasserrechtsantrag wird im Rahmen der BIMSchG erstellt.

A 8 Wasserrechtliche Belange

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt der Schergraben, Gewässer III. Ordnung.

Zur Bewertung der Fließverhältnisse und potentiellen Überflutungsbereiche im Untersuchungsgebiet wurde eine hydraulische Untersuchung vom Büro Spekter GmbH durchgeführt. Diese ist als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis kann folgendes festgestellt werden:

Das geplante Vorhaben befindet sich geringfügig im Überflutungsbereich. Im Bereich des geplanten Lagerplatzes soll das Gelände angehoben werden. Durch die Anhebung wird das Wasser teilweise verdrängt. Es wurde eine Vergleichssimulation durchgeführt sowie das, durch die geplante Auffüllung verdrängte Volumen ermittelt. Die Differenzbetrachtung zeigt eine Veränderung der maximalen Wassertiefen durch die Maßnahme. Die Wasserstände im Überflutungsbereich westlich der Kreisstraße AN64 erhöhen sich um 0,1 m, wobei die maximale Wasserspiegellage von 452,0 m üNN auf 452,1 m üNN ansteigt. Eine Volumenermittlung zeigt, dass ca. 250 m³ durch die Maßnahme verdrängt werden.

Da die Flächen westlich der AN64 bereits im Ist-Zustand eingestaut werden, entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Einstauflächen, sondern eine Erhöhung der Wassertiefen um 0,10 m im bestehenden Überflutungsgebiet. Die mehrbelasteten Flächen werden als Ackerland genutzt und weisen daher ein geringes Schadenspotenzial auf. Sonstige negative Auswirkungen auf Unterlieger sind nicht ersichtlich.

Von der zuständigen Fachstelle (WWA) wurde trotz des geringen Schadenspotential ein Retentionsraumausgleich gefordert. Der verlorengelassene Retentionsraum mit einem Volumen von 250 m³ kann teilweise auf der Flurnummer 2011 und auf der angrenzenden Fläche 2014 hergestellt werden. Die Detailplanung ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt darzustellen.

Die vorliegenden Untersuchungen dienen zur Feststellung der derzeitigen Überflutungssituation und stellen keine wasserrechtliche Genehmigungsplanung dar.

Mit Herstellung des Retentionsraumausgleichs kommt es durch die geplante Auffüllung zu keiner weiteren Veränderung der Überflutungssituation.

A 9 Emissionen, Immissionen

9.1. Lärm

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 07.07.2026 mit der Auftragsnummer 9557.1 / 2026 – FH angefertigt, um die Lärmimmissionen der relevanten Emittenten im schalltechnischen Einwirkungsbereich an den maßgeblichen Immissionsorten zu quantifizieren und hinsichtlich der Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung bezüglich des Schallschutzes zu prüfen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation können Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Vergleich mit den Beurteilungspegeln an den maßgeblichen Immissionsorten der schützenswerten Bebauung herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Den Berechnungen zufolge liegen die Immissionsorte gemäß TA Lärm aufgrund der geringen Beurteilungspegel nicht im Einwirkungsbereich des Lagerplatzes und der Halle.

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.

9.2. Staub

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Luftschadstoffimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner Sachverständige GmbH" aus Landshut mit Datum vom 08.07.2026 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Zur Sicherstellung eines umfassenden Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. erheblichen Nachteilen durch Feinstaubimmissionen bzw. Staubdeposition wurden emissionsbeschränkende betriebliche Randbedingungen als textliche Festsetzungen definiert, mit denen auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvolle Vorkehrungen getroffen werden, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. erheblichen Nachteilen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu schützen. Basierend auf den definierten Randbedingungen konnte mittels Ausbreitungsrechnung nach Anhang 2 der TA Luft nachgewiesen werden, dass die einschlägigen immissionsschutzfachlichen Vorgaben der TA Luft erfüllt werden können.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Das Immissionsschutztechnische Gutachten Luftreinhalte ist als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplanes.

A 10 Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Besonders während der Bauarbeiten ist dem Gewässerschutz Rechnung zu tragen. Wird Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu be-

antragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schichten- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sowie der darauffolgenden Nutzung sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

A 11 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

A 12 Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Im Sinne der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Andernfalls sind bevorzugt wasserdurchlässige Beläge, wie z. B. Rasengittersteine, zu verwenden.

A 13 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A 14 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 Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

A 15 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 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

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.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor weiteren Planungen und Auskünften unsererseits möchten wir Sie bitten, uns die genauen Gründe und die Aufgabe der geplanten Bepflanzung darzulegen und nachzuweisen.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung" erfolgen.

A 16 Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung:



Luftbild mit Planungsgebiet und Biotopen

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

1 Biotop-Nr.: 6827-1150-001, Röhrichte nordwestlich von Feuchtwangen

Feuchtbiotop aus Röhrichten und Seggenried in einem kleinen, landwirtschaftlich intensiv genutzten, strukturarmen Tal. Der südliche Hang ist mäßig steil, der nördliche flach. Im Osten grenzt ein Industriegebiet an. Der Bestand liegt an zwei sich im Osten vereinigenden, jeweils 0,6 m breiten und tiefen Gräben.

Die Schilfröhrichte sind hoch, dicht und vital und stehen an bzw. zwischen den Gräben. Sie sind v.a. randlich mit anderen Arten durchsetzt.

Entlang des Südrandes findet sich in den Buchten der Schilfbestände kleinflächig ein Seggenried aus Zweizeiliger Segge.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6827-1150-001 befindet sich nördlich direkt anschließend an das Planungsgebiets und ist von der Planung betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt wenige Meter.

2 Biotop-Nr.: 6827-1152-001, -002, -003 Nasswiese am Schleifbach westlich von Feuchtwangen

Mehrteilige Nasswiese in der kleinen, flachen Aue des begradigten Schleifbachs, der weiter im Osten zum Heckenweiher aufgestaut wurde. Direkt am Teich und Bach weitere Feuchtbiotope und Gehölze, ansonsten großteils ausgeräumtes, intensiv genutztes Umfeld (Äcker, Intensivwiesen, Ortschaft,

Sportplätze etc.). Seggenreiche, von Zweizeiliger Segge dominierte Bestände. Randlich teilweise fließende Übergänge in angrenzende Fettwiesen ("sonstige Flächenanteile").

Die Flächen des Biotops-Nr. 6827-1152-001, -002, -003 befinden sich südlich bis südöstlich direkt angrenzenden an das Planungsgebiets und sind von der Planung betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 590 m.

3 Biotop-Nr.: 6827-1153-001, Feuchtbiotop südwestlich von Feuchtwangen

Feuchtbiotop aus Röhrrieten, Seggenried, Auwaldstreifen und Gewässerbegleitgehölz an 2 sich vereinigenden Bachläufen in einem kleinen, land- und teichwirtschaftlich genutzten Tal. Im Osten ist der Bach zu einem Teich aufgestaut, im Süden grenzt eine Baustelle an. Im Norden liegt ein Industriegebiet, ansonsten grenzen Nasswiesen an. Die Gewässerläufe sind im Westen bis 0,8 m breit, im Osten ist der Bach durch Aufstau durch den Biber 1 m breit.

Im Osten begleitet ein mittelhohes, lückiges Gewässerbegleitgehölz aus Erlen sowie Birken und Kirschen den Bach. Vereinzelt wächst Holunder unter den Bäumen. Der Unterwuchs wird von Schilf dominiert, das auch in den Lücken und angrenzend an den Gehölzstreifen vorherrscht. Es ist hoch, dicht und vital und nur mit einzelnen Erlen und Eschen durchsetzt.

Vor allem entlang des südlichen Randes findet sich stellenweise ein Seggenried aus Schlank- bzw. Zweizeiliger Segge, die mit Brennnessel, Mädesüß und Rasen-Schmiele durchsetzt ist. Vereinzelt wachsen kleine Erlen im Bestand. Entlang des Baches stockt mittig ein hoher, geschlossener Auwaldstreifen aus Schwarzerlen auf den Böschungen. Unter den nur vereinzelt älteren Bäumen wächst keine Strauchschicht. Die Krautschicht wird von Schilf gebildet, vereinzelt finden sich Brennnessel, Rohrglanzgras und Kletten-Labkraut.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6827-1153-001 befindet sich südlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 620 m.

4 Biotop-Nr.: 6827-1154-001, Nasswiese am Schleifbach und am Heckenweiher westlich von Feuchtwangen

Die Nasswiese liegt in leichter Hanglage in der kleinen Aue des begradigten Schleifbachs, der im Südosten zum Heckenweiher aufgestaut wurde. Direkt am Teich und Bach weitere Feuchtbiotope und Gehölze, ansonsten großteils ausgeräumtes, intensiv genutztes Umfeld (Äcker, Intensivwiesen, Ortschaft, Sportplätze etc.). Seggenreicher Bestand aus vorwiegend Zweizeiliger Segge. Vom Bach her Schilf vordringend, stellenweise auch viel Mädesüß.

Zum Nordrand hin in höher gelegenen Bereichen Seggen ausdünnend, hier fließende Übergänge in die angrenzende Fettwiese ("sonstige Flächenanteile").

Die Fläche des Biotops-Nr. 6827-1154-001 befindet sich südlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 575 m.

5 Biotop-Nr.: 6827-1149-001 Nasswiese zwischen Sommerau und Feuchtwangen

Nasswiese in kleinem, flachen Tälchen (Seitentälchen der Sulzach). Umfeld intensiv genutzt mit Acker, Grünland und Ortschaften. Durch Feldweg in 2 Teilflächen geteilt.

TF 1: Von Seggen geprägter Bestand, im Osten v.a. viel Zweizeilige Segge, nach Westen zu zunehmend mit Schlanker Segge. Im Westen außerdem Seggen ausdünnend, dafür zunehmende Oberschicht aus Süßgräsern, z.B. Wolligem Honiggras

An kleinem Graben hohes, dichtes und vitales Röhricht aus Schilf und Rohrglanzgras. Mit Mädesüß sowie Sträuchern durchsetzt. Südlich davon kleiner Nasswiesenbereich mit Schlanksegge, Wald-Simse und etwas Flatter-Binse.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6827-1149-001 befindet sich nordöstlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 250 m.

A 17 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der 05. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West I“ handelt es sich um bisherige Wiesenparzellen, die teilweise bereits als Abstellfläche genutzt werden. Die Fläche befindet sich westlich des bestehenden Bebauungsplanes.

Nördlich grenzt der Schergraben, Gewässer III. Ordnung.

Im Westen befinden sich weitere, landwirtschaftliche Flächen.

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde vom Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt- Stand 29.08.2024.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum Juli 2024 begutachtet. Dabei wurde eine Potenzialabschätzung für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.

Folgende Inhalte wurden aus der saP übernommen:

Säugetiere

Trotz fehlender linearer Gehölzbestände fungiert der überplante Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat für Fledermäuse, gerade auch wegen tangierender Gehölze und des angrenzenden Baches mit vermutlich hoher Insekten-Emergenz. Leitlinien für Flüge zwischen unterschiedlichen Teilhabitaten sind direkt im Eingriffs-bereich nur in Form von zwei zu rodenden Bäumen vorhanden. Ein bau- oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten, sofern diese Bäume durch eine Gehölzeingrünung nach Norden hin ersetzt werden (V 2). Anlagebedingt könnte es zu Störungen kommen, die vermieden werden können durch eine Objektbeleuchtung mittels schonender LED-Lampen, die nur auf befestigte Bodenflächen gerichtet sind und die nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungssensoren ausgestattet wird (V 3). Unter der Voraussetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen besteht für Fledermäuse eine geringe Projektrelevanz.

Im Schergraben könnten Biber leben oder sich dort zeitweise aufhalten. Projektbedingte Verbotstatbestände können jedoch ausgeschlossen werden, wenn in den Bach und sein direktes Umfeld mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht eingegriffen, d. h. wenn die Anlage möglichst weit vom Schergraben abgerückt wird (V 1).

Weitere Säugetier-Arten der Prüfliste finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensräume vor oder fehlen weiträumig um das Planungsgebiet

Vögel

Der Eingriffsbereich fungiert als Nahrungshabitat für Vögel verschiedener Anspruchsgilden. Vogelbruten werden wegen fehlender Gehölz- und Brachestrukturen als Ausnahme bewertet. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind jedoch benachbart entlang des Schergrabens vorhanden.

Bodenbrüter wie die Feldlerche können im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden, da angrenzende Gebäude als Sichtbarrieren wirken und eine Kulissenmeidung verursachen. Zudem ist der Eingriffsbereich als Brutplatz für Bodenbrüter auch topografisch ungünstig (Lage in einer Geländemulde). Auch das westlich angrenzende Grundstück Flurnr. 2010 scheidet wegen seiner Topografie, angrenzender Gebäude und Gehölze sowie wegen einer querenden Freileitung als Bruthabitat für Bodenbrüter aus. Deshalb können auch Revierverluste außerhalb des direkten Eingriffsbereiches ausgeschlossen werden.

Im Ufersaum des Schergrabens sind Röhrichtbrüter zu erwarten, auch rechtlich relevante und störungsempfindliche Arten wie Rohrweihe und Blaukehlchen. Um erhebliche Störungen zu vermeiden, sollte der geplante Lagerplatz incl. Entwässerungsanlagen möglichst weit vom Schergraben abgerückt werden (V 1).

Weitere planungsrelevante Arten besitzen im Umfeld Reviere und nutzen den Eingriffsbereich flächig oder zumindest randlich zur Nahrungssuche. Für diese Arten wie Baumfalke, Habicht, Wanderfalke, Rotmilan und Schleiereule würde der geplante Lagerplatz allenfalls geringfügige, nicht populationswirksame Einschränkungen ihres Nahrungs-Habitates bewirken.

In nahegelegenen Gehölzstrukturen am Schergraben und um Gebäude ist eine artenreiche Vogelwelt zu erwarten. Mögliche Arten sind Dorngrasmücke, Bluthänfling, Star, Stieglitz und Turmfalke. Ein Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten scheidet schon lagebedingt aus. Ein Verlust der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang oder eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes ist nicht zu erwarten. Bei Bau und Betrieb auftretende Störungen werden als vertretbar bewertet, weil die ggf. betroffenen Arten bereits jetzt vorbelastete Habitate in direkter Nachbarschaft zu bestehender Gewerbebebauung akzeptieren. Der Verlust an Nahrungshabitat-Fläche wird für alle Arten als marginal bewertet.

Daneben nutzen weitere in angrenzenden Siedlungs- und Gewerbeflächen brütende Vögel (z.B. Sänger, Drosseln, Finken, Tauben, Rabenvögel) die bisher offene Fläche zur nistplatznahen Nahrungssuche. Der geplante Lagerplatz bewirkt für diese Arten keine Beeinträchtigung von Brut- und Ruhestätten, da sie wenig störungsempfindlich sind. Wegen der geringen betroffenen Fläche kann auch eine wesentliche räumliche Einengung des Nahrungshabitats ausgeschlossen werden.

In Feldgehölzen und Waldflächen im erreichbaren Umfeld von Feuchtwangen sind Greife wie Mäusebussard, Turmfalke, Schwarzmilan und Sperber sowie Eulen wie Waldkauz und Waldohreule als Brutvögel zu erwarten. Störungen des Brutgeschäftes und von Ruhestätten können wegen der Entfernung zum Eingriff und vorhandener Vorbelastungen ausgeschlossen werden, ebenso Verluste an Nahrungshabitat-Flächen in relevanter Größenordnung.

Wegen der umgebenden Gehölz- und Röhrichtstrukturen dürfte es zu regelmäßigen Flügen eines breiten Spektrums von Vogelarten im überplanten Bereich kommen, auch von artenschutzrechtlich relevanten Singvögel, Greifvögeln und Eulen. Dies bedingt eine erhebliche Gefahr von Kollisionen mit evtl. geplanten Glasflächen, was Vermeidungsmaßnahmen erforderlich macht (V 4).

Nur unter der Voraussetzung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen, kann davon ausgegangen werden, dass der Bau des Lagerplatzes bei der Tiergruppe Vögel keine Verbotstatbestände auslöst.

Reptilien

Im Eingriffsbereich finden Reptilien keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor. Ein gefährdender gelegentlicher Aufenthalt einzelner Individuen (Ausstrahlen der angrenzenden Bachaue) ist zwar nicht gänzlich auszuschließen. Hierdurch verursachte Verluste würden jedoch unterhalb eines für die lokale Population relevanten Niveaus bleiben ("allgemeines Lebensrisiko").

Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (V 5-6).

Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Weitere Reptilien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

Amphibien

Trotz seiner Lage am Rand der Bebauung kann die Anwesenheit streng geschützter Amphibien-Arten nicht ausgeschlossen werden. Für Laubfrosch, Kleinen Wasserfrosch und Knoblauchkröte könnte der Schergraben mit angrenzendem Feuchtgrünland als Korridor und Ruhestätte dienen. Auch der Eingriffsbereich dürfte zumindest von Einzelindividuen dieser Arten erreicht oder durchwandert werden. Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, insbesondere an geplanten Entwässerungseinrichtungen (V 5-6).

Unter der Voraussetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schmetterlinge

In der Aue des Schergrabens kann ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der potenziellen Lebensstätten wird die Anlage so weit wie möglich nach Süden, vom Bach weg, erstellt (V 1).

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projekt-relevant bewertet.

A 17 Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen

1.1. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes

a) Grünordnerische Festsetzungen

Im Norden, Richtung Schergraben werden 7 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß Auswahlliste 1 gepflanzt.

Im Osten Richtung Straße werden 12 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß Auswahlliste 2 gepflanzt.

Im Osten wird eine dreireihige Hecke gemäß Auswahlliste gepflanzt.

Auswahlliste 1:

Acer platanoides

Carpinus betulus

Tilia cordata

Auswahlliste 2:

Sorbus aucuparia

Sorbus intermedia

Auswahlliste: Heckenpflanzen

Corylus avellana (Hasel)	5 %
Rosa canina (Hundsrose)	15 %
Rosa arvensis (Feld-Rose)	15 %
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	5 %
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	7 %
Ribes alpina (Alpenjohannisbeere)	20 %
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	15 %
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	10 %
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	8 %

b) Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Berechnung und Beschreibung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht abgehandelt (Umweltbericht, Kapitel 4.2).

1.2. Hinweise

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52 zu beachten. Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten bewertet.

B 1 Kurzdarstellung des Planvorhabens

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West I“ umfasst die Flurstücke 2011 und 2012 der Gemarkung Aichenzell und Teilflächen der Flurstücke 1493/5, 1494/1 und 1495/3 der Gemarkung Feuchtwangen. Von der Änderung ist eine Teilfläche der Flurnummer 1483 der Gemarkung Feuchtwangen betroffen. Die Änderung ist erforderlich, um eine interne Verbindung zu den bestehenden Betriebsflächen herstellen zu können.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Der Erweiterungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und dient teilweise bereits als Lagerfläche.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende, östlich gelegene Erschließungsstraße „Daimlerstraße“ erschlossen. Nördlich grenzt der Schergraben, Gewässer II. Ordnung.

B 2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 ff des BNatSchG und Art. 7-9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Errichtung eines Lagerplatzes der Fa. Herz in Feuchtwangen, Büro für Naturschutzplanung und Ökologische Studien, U. Meßlinger, 29.08.2024

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (Begründung, Kap. 3.2).

B 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayern von 2024 kann das Erweiterungsgebiet dem Bodentyp 442a: Regosol und Pelosol aus (gusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) gering verbreitet aus Schluff bis Lehm, verarbeitet carbonhaltig im Untergrund zugeordnet werden.

Der Erweiterungsbereich wird landwirtschaftlich (als Grünfläche) genutzt und dient teilweise bereits als Lagerfläche.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima in diesem Ort ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es gibt viel Niederschlag in Feuchtwangen, selbst im trockensten Monat. Die Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger lautet Cfb. Die Temperatur liegt in Feuchtwangen im Jahresdurchschnitt bei 9.4 °C. Über das Jahr fällt 912 mm Niederschlag. (Quelle: (climate-data.org))

Schutzgut Wasser

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt der Schergraben, Gewässer III. Ordnung.

Zur Bewertung der Fließverhältnisse und potentiellen Überflutungsbereiche im Untersuchungsgebiet wurde eine hydraulische Untersuchung vom Büro Spekter GmbH durchgeführt. Diese ist als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis kann folgendes festgestellt werden:

Das geplante Vorhaben befindet sich geringfügig im Überflutungsbereich. Im Bereich des geplanten Lagerplatzes soll das Gelände angehoben werden. Durch die Anhebung wird das Wasser teilweise verdrängt. Es wurde eine Vergleichssimulation durchgeführt sowie das, durch die geplante Auffüllung verdrängte Volumen ermittelt. Die Differenzbetrachtung zeigt eine Veränderung der maximalen Wassertiefen durch die Maßnahme. Die Wasserstände im Überflutungsbereich westlich der Kreisstraße AN64 erhöhen sich um 0,1 m, wobei die maximale Wasserspiegellage von 452,0 m üNN auf 452,1 m üNN ansteigt. Eine Volumenermittlung zeigt, dass ca. 250 m³ durch die Maßnahme verdrängt werden.

Da die Flächen westlich der AN64 bereits im Ist-Zustand eingestaut wird, entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Einstauflächen, sondern eine Erhöhung der Wassertiefen um 0,10 m im bestehenden Überflutungsgebiet. Die mehrbelasteten Flächen werden als Ackerland genutzt und weisen daher ein geringes Schadenspotenzial auf. Sonstige negative Auswirkungen auf Unterlieger sind nicht ersichtlich.

Von der zuständigen Fachstelle (WWA) wurde trotz des geringen Schadenspotential ein Retentionsraumausgleich gefordert. Der verlorengelassene Retentionsraum mit einem Volumen von 250 m³ kann teilweise auf der Flurnummer 2011 und auf der angrenzenden Fläche 2014 hergestellt werden. Die Detailplanung ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt darzustellen.

Schutzgut Flora / Fauna

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West I“ umfasst die Flurstücke 2011 und 2012 Gemarkung Aichenzell und Teilflächen der Flurstücke 1493/5, 1494/1 und 1495/3 der Gemarkung Feuchtwangen. Von der Änderung ist eine Teilfläche der Flurnummer 1483 der Gemarkung Feuchtwangen betroffen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Der Erweiterungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und dient teilweise bereits als Lagerfläche.

Nördlich grenzt der Schergraben, Gewässer III. Ordnung.

Im Westen befinden sich weitere, landwirtschaftliche Flächen.

Als potentiell natürliche Vegetation im Geltungsbereich wäre ein (Bergseggen-) Hainsimsen mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald anzunehmen. Im Erweiterungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Vom Diplom-Biologen Ulrich Meßlinger, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Errichtung eines Lagerplatzes der Fa. Herz in Feuchtwangen „erstellt. (29.08.2024).

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum Juli 2024 begutachtet. Dabei wurde eine Potenzialabschätzung für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.

Folgende Inhalte wurden aus der saP übernommen:

Säugetiere

Trotz fehlender linearer Gehölzbestände fungiert der überplante Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat für Fledermäuse, gerade auch wegen tangierender Gehölze und des angrenzenden Baches mit vermutlich hoher Insekten-Emergenz. Leitlinien für Flüge zwischen unterschiedlichen Teilhabitaten sind direkt im Eingriffs-bereich nur in Form von zwei zu rodenden Bäumen vorhanden. Ein bau- oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten, sofern diese Bäume durch eine Gehölzeingrünung nach Norden hin ersetzt werden (V 2). Anlagebedingt könnte es zu Störungen kommen, die vermieden werden können durch eine Objektbeleuchtung mittels schonender LED-Lampen, die nur auf befestigte Bodenflächen gerichtet sind und die nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungssensoren ausgestattet wird (V 3). Unter der Voraussetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen besteht für Fledermäuse eine geringe Projektrelevanz.

Im Schergraben könnten Biber leben oder sich dort zeitweise aufhalten. Projektbedingte Verbotstatbestände können jedoch ausgeschlossen werden, wenn in den Bach und sein direktes Umfeld mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht eingegriffen, d. h. wenn die Anlage möglichst weit vom Schergraben abgerückt wird (V 1).

Weitere Säugetier-Arten der Prüfliste finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensräume vor oder fehlen weiträumig um das Planungsgebiet

Vögel

Der Eingriffsbereich fungiert als Nahrungshabitat für Vögel verschiedener Anspruchsgilden. Vogelbruten werden wegen fehlender Gehölz- und Brachestrukturen als Ausnahme bewertet. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind jedoch benachbart entlang des Schergrabens vorhanden.

Bodenbrüter wie die Feldlerche können im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden, da angrenzende Gebäude als Sichtbarrieren wirken und eine Kulissenmeidung verursachen. Zudem ist der Eingriffsbereich als Brutplatz für Bodenbrüter auch topografisch ungünstig (Lage in einer Geländemulde). Auch das westlich angrenzende Grundstück Flurnr. 2010 scheidet wegen seiner Topografie, angrenzender Gebäude und Gehölze sowie wegen einer querenden Freileitung als Bruthabitat für Bodenbrüter aus. Deshalb können auch Revierverluste außerhalb des direkten Eingriffsbereiches ausgeschlossen werden.

Im Ufersaum des Schergrabens sind Röhrichtbrüter zu erwarten, auch rechtlich relevante und störungsempfindliche Arten wie Rohrweihe und Blauehlchen. Um erhebliche Störungen zu vermeiden, sollte der geplante Lagerplatz incl. Entwässerungsanlagen möglichst weit vom Schergraben abgerückt werden (V 1).

Weitere planungsrelevante Arten besitzen im Umfeld Reviere und nutzen den Eingriffsbereich flächig oder zumindest randlich zur Nahrungssuche. Für diese Arten wie Baumfalke, Habicht, Wanderfalke, Rotmilan und Schleiereule würde der geplante Lagerplatz allenfalls geringfügige, nicht populationswirksame Einschränkungen ihres Nahrungs-Habitates bewirken.

In nahegelegenen Gehölzstrukturen am Schergraben und um Gebäude ist eine artenreiche Vogelwelt zu erwarten. Mögliche Arten sind Dorngrasmücke, Bluthänfling, Star, Stieglitz und Turmfalke. Ein Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten scheidet schon lagebedingt aus. Ein Verlust der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang oder eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes ist nicht zu erwarten. Bei Bau und Betrieb auftretende Störungen werden als vertretbar bewertet, weil die ggf. betroffenen Arten bereits jetzt vorbelastete Habitate in direkter Nachbarschaft zu bestehender Gewerbebebauung akzeptieren. Der Verlust an Nahrungshabitat-Fläche wird für alle Arten als marginal bewertet.

Daneben nutzen weitere in angrenzenden Siedlungs- und Gewerbeflächen brütende Vögel (z.B. Sänger, Drosseln, Finken, Tauben, Rabenvögel) die bisher offene Fläche zur nistplatznahen Nahrungssuche. Der geplante Lagerplatz bewirkt für diese Arten keine Beeinträchtigung von Brut- und Ruhestätten, da sie wenig störungsempfindlich sind. Wegen der geringen betroffenen Fläche kann auch eine wesentliche räumliche Einengung des Nahrungshabitats ausgeschlossen werden.

In Feldgehölzen und Waldflächen im erreichbaren Umfeld von Feuchtwangen sind Greife wie Mäusebussard, Turmfalke, Schwarzmilan und Sperber sowie Eulen wie Waldkauz und Waldohreule als Brutvögel zu erwarten. Störungen des Brutgeschäftes und von Ruhestätten können wegen der Entfernung zum Eingriff und vorhandener Vorbelastungen ausgeschlossen werden, ebenso Verluste an Nahrungshabitat-Flächen in relevanter Größenordnung.

Wegen der umgebenden Gehölz- und Röhrichtstrukturen dürfte es zu regelmäßigen Flügen eines breiten Spektrums von Vogelarten im überplanten Bereich kommen, auch von artenschutzrechtlich relevanten Singvögel, Greifvögeln und Eulen. Dies bedingt eine erhebliche Gefahr von Kollisionen mit evtl. geplanten Glasflächen, was Vermeidungsmaßnahmen erforderlich macht (V 4).

Nur unter der Voraussetzung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen, kann davon ausgegangen werden, dass der Bau des Lagerplatzes bei der Tiergruppe Vögel keine Verbotstatbestände auslöst.

Reptilien

Im Eingriffsbereich finden Reptilien keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor. Ein gefährdender gelegentlicher Aufenthalt einzelner Individuen (Ausstrahlen der angrenzenden Bachaue) ist zwar nicht gänzlich auszuschließen. Hierdurch verursachte Verluste würden jedoch unterhalb eines für die lokale Population relevanten Niveaus bleiben ("allgemeines Lebensrisiko").

Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (V 5-6).

Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Weitere Reptilien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

Amphibien

Trotz seiner Lage am Rand der Bebauung kann die Anwesenheit streng geschützter Amphibien-Arten nicht ausgeschlossen werden. Für Laubfrosch, Kleinen Wasserfrosch und Knoblauchkröte könnte der Schergraben mit angrenzendem Feuchtgrünland als Korridor und Ruhestätte dienen. Auch der Eingriffsbereich dürfte zumindest von Einzelindividuen dieser Arten erreicht oder durchwandert werden. Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, insbesondere an geplanten Entwässerungseinrichtungen (V 5-6).

Unter der Voraussetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schmetterlinge

In der Aue des Schergrabens kann ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der potenziellen Lebensstätten wird die Anlage so weit wie möglich nach Süden, vom Bach weg, erstellt (V 1).

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projekt-relevant bewertet.

Nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projekt-relevant bewertet.

Fazit: Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

Diese Biotop- und Nutzungsstrukturen werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ mit einer geringen ökologischen Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet.

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 07.07.2026 mit der Auftragsnummer 9557.1 / 2026 – FH angefertigt, angefertigt, um die Lärmimmissionen der relevanten Emittenten im schalltechnischen Einwirkungsbereich an den maßgeblichen Immissionsorten zu quantifizieren und hinsichtlich der Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung bezüglich des Schallschutzes zu prüfen.

Zur Beurteilung der Schalltechnischen Situation können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Vergleich mit den Beurteilungspegeln an den maßgeblichen Immissionsorten der schützenswerten Bebauung herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Den Berechnungen zufolge liegen die Immissionsorte gemäß TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich des Lagerplatzes.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West I“ befindet sich westlich des bestehenden BP „Industriegebiet West I“.

Der Erweiterungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und dient teilweise bereits als Lagerfläche.

Durch das angrenzende Industriegebiet sowie die vorhandenen Verkehrswege besteht bereits eine große Vorbelastung für das Landschaftsbild.

Die geplante Erweiterung schließt westlich an die vorhandene Bebauung an, sodass keine Zersiedelung der Landschaft stattfindet.

Die Landschaft von Feuchtwangen westlich und östlich der B25 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt aufgrund der unmittelbaren Lage neben Bundes- und Staatsstraße und dem unmittelbar angrenzenden Industriegebiet keinen Erholungswert dar.

Die bestehenden Radwege werden durch die geplante Erweiterung nicht beeinflusst.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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.

Schutzgut Fläche

Grundsätzlich ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden.

Bei den hier vorliegenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünflächen) westlich des bestehenden Gewerbegebietes.

3.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Flächen weiterhin als landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünflächen) bestehen. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter würde sich nicht ändern.

3.3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Boden	Es liegen keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Durch die geplante Versiegelung gehen alle mit dem Boden verbundenen Funktionen sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dies wird beim Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung abgedeckt. Betroffen ist eine Fläche von ca. 1,4 ha.	Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen
Klima / Luft	Durch die Nutzung als Zwischenlager mit Siebanlage zur Aufbereitung und Wiederverwertung von Erdmaterialien, könnten Staubemissionen entstehen, die negative Auswirkungen auf die umliegenden Gewerbebetriebe haben. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Luftschadstoffimmissionen wurde immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Zur Sicherstellung eines umfassenden Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. erheblichen Nachteilen durch Feinstaubimmissionen bzw. Staubdeposition wurden emissionsbeschränkende betriebliche Randbedingungen als textliche Festsetzungen definiert, mit denen auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvolle Vorkehrungen getroffen werden, um die Nachbarschaft vor schädlichen Um-	Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen

	welteinwirkungen bzw. erheblichen Nachteilen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BIm-SchG) zu schützen.	
Wasser	Durch die geplante Versiegelung verringert sich die Retentionsfähigkeit der Fläche erheblich. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht mehr auf der Fläche versickern, sondern wird abgeführt. Dadurch verringert sich die Grundwasserneubildungsrate und es kommt zu einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem der Stadt Feuchtwangen zugeführt. Das unbelastete Niederschlagswasser ist über das geplante Regenwasserkanalnetz dem nördlich geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen. Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Besonders während der Bauarbeiten ist dem Gewässerschutz Rechnung zu tragen. Wird Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schichten- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sowie der darauffolgenden Nutzung sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Flora & Fauna	Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Für die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes wurde vom Büro für Artenschutzplanung und ökologische Studien, Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger, eine saP erstellt: Die geplante Erweiterungsfläche fungiert als Nahrungs- und Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass	Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen: Keine erheblichen Auswirkungen

	bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden. Der Eingriff wird über die Eingriffsregelung über die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen abgedeckt.	
Mensch / Gesundheit	Für Menschen sind im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Wohnfunktion und Gesundheit zu erwarten, da sich die betroffene Fläche innerhalb eines bereits gewerblich genutzten Umfeldes befindet. Die Betriebszeiten sind von 7:00-17:00 Uhr festgelegt. Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieur Kottmair GmbH kam zu dem Ergebnis, dass keine Immissionsorte gemäß TA Lärm im Einwirkungsbe- reich des Erweiterungsgebietes liegen.	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaftsbild / Erholung	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits gewerblich genutzten Umfeldes direkt angrenzend an vielbefahrene Straßen. Daher ist der Zustand des derzeitigen Landschaftsbildes sowie die Erholungseignung der Umgebung bereits als beeinträchtigt zu betrachten, sodass durch das geplante Vorhaben keine weitere erhebliche Verschlechterung zu erwarten ist.	Keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Die Auffindung von Bodendenkmälern ist möglich.	Keine erheblichen Auswirkungen
Fläche	Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird jedoch Rechnung getragen, da das Gewerbegebiet im Westen erweitert wird.	Keine erheblichen Auswirkungen
Abfallerzeugung, Umweltverschmutzungen, Belästigungen, Unfallrisiko	Das geplante Vorhaben befindet sich westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet und löst keine Beeinträchtigungen aus, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen.	Keine erheblichen Auswirkungen
Kumulationswirkung	Das Plangebiet befindet sich westlich des bestehenden Gewerbegebietes. Daher ist keine Kumulationswirkung auf umgebende Bereiche zu erwarten.	Keine erheblichen Auswirkungen

Fazit

Im Ergebnis zeigt die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung nachteilige Umweltauswirkungen vor allem durch Flächeninanspruchnahme zu erwarten sind.

Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind Maßnahmen zur Vermeidung sowie konzipiert, diese werden im Folgenden erläutert.

B 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf die für die bauliche Entwicklung erforderliche Fläche
- Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen zur Schonung des Bodenlebens
- Landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des gesamten Plangebietes
- Festsetzung von Lärmkontingenten zum Schutz vor schädlichen Immissionen
- Einleitung des Niederschlagswassers der Grundstücksfläche in ein Rückhaltebecken
- Gestalterische Festsetzungen zur Fassaden- und Parkplatzbegrünung,
- Eingrünung:
 - Im Norden, Richtung Schergraben 7 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14)
 - Im Osten Richtung Straße 12 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14)
 - Im Osten dreireihige Hecke (mind. Str. 2x V, H 60-125)

Vermeidungsmaßnahmen Fauna:

- V 1: Zur Vermeidung von Eingriffen in Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Säugetiere, Vögel, Amphibien und Tagfalter wird die nördliche Anlagengrenze so weit wie möglich vom Schergraben abgerückt.
- V 2: Die zu rodenden Bäume an der Daimlerstraße werden durch eine Gehölzeingrünung entlang der Nordgrenze der Anlage und damit parallel zum Schergraben ersetzt.

- V 3: Alle Beleuchtungsanlagen an Straßen und im Außenbereich von Betrieben werden mit LED-Lampen (Farbtemperatur < 2.700 K) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen (Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitate) gerichtet sind. Straßenbeleuchtung und Lampen auf Betriebsgelände werden nachts abgeschaltet oder mit Bewegungssensoren ausgestattet.
- V 4: Zur Minimierung des Vogelschlages ist auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.
- V 5: Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Situationen, Strukturen und Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut und mit Ausstiegshilfen ausgestattet. An Entwässerungsanlagen, Absetz- und Rückhaltebecken werden mit Kleintieren abhaltende Schutzmaßnahmen und ggf. mit Ausstiegshilfen ausgestattet.
- V 6: Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Amphibien, Igel) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Zur folgenden Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung von Dezember 2021 herangezogen.

Beeinträchtigungen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter Flora/Fauna und Boden werden über diesen rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf mit abgedeckt, da vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar sind.

Der Umfang der auszugleichenden Eingriffsfläche beläuft sich auf 12.859 m², die auf den Biotoptyp G11 Intensivgrünland, entfallen. Des Weiteren werden im Süden für die Zufahrt zur Bestandsfläche Feldgehölze des Biotoptyps 312 sowie im Nordosten 3 Einzelbäume gemäß Biotoptyp B312 gerodet.

25 m² des Geltungsbereiches im Süden der Zufahrt sind bereits versiegelt und müssen nicht ausgeglichen werden.

Bei Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Bewertung des Eingriffs

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff muss aufgrund des:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
- Eingriff ins Landschaftsbild,

im Regelverfahren des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ermittelt werden.

Aufgrund der GRZ von 0,8 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,8 festgesetzt.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffs- faktor/GRZ	Kompensati- ons-bedarf in Wertpunkten
Intensivgrünland G 11	3	12.859 – 25 = 12.834	0,8	30.801,60
Mesophile Gehölze B312	8	60	0,8	384
Einzelbäume B312	8	180	0,8	1.152
				32.337,60
Planungsfaktor: Verwendung Durchlässiger Be- läge	Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versicke- rungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wegflächen zur Verminderung des ober- flächigen Abflusses von Niederschlägen (Festsetzung im BP)			- 5 %
Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:				30.721

c) Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind keine notwendig.

Die grünordnerischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zeichnerisch und in den textli-
chen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten.

d) Kompensationsmaßnahmen

Ein Teil des Ausgleichs erfolgt auf der Flur-Nr. 2012, Gemarkung Aichenzell, Gemeinde Feuchtwangen. Im Norden, Richtung Schergraben werden 7 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß Auswahlliste 1 gepflanzt.

Im Osten Richtung Straße werden 12 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß Auswahlliste 2 gepflanzt.

Ausgleich extern:

Der restliche Ausgleich erfolgt auf der Flur-Nr. 675/0, Gemarkung Krapfenau, Gemeinde Feuchtwangen.

Ersatzmaßnahme 1:

Im Süden wird auf ca. 3.333 m² Fläche ein dauervernässter Standort - Biotoptyp L433 – Sumpfwald alter Ausprägung (mindestens Wertstufe B des FFH-Lebensraumtyps 9170) entwickelt:

Die Hauptbaumarten müssen einen Anteil von mind. 30% erreichen, Hauptbaumarten und Nebenbaumarten mind. 50%. Jede Hauptbaumart muss mit mind. 1% vertreten sein. Heimische gesellschaftsfremde Baumarten dürfen zu max. 20%, nichtheimische mit max. 10% vertreten sein.

Folgende Maßnahmen sind notwendig, um den Biotoptyp zu erreichen:

- Ausreichendes Auflichten des Kiefern-Mischwaldes, Belassen eines leichten stabilen Kiefern Schirms, ggf. Belassen geeigneter Laubbäume
- Schaffung von Kiefernhochstämmen zur Anreicherung stehenden Totholzes
- Anlage einzelner Tümpel
- Wurzelstöcke bleiben erhalten
- die Pflanzung von Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Weiden (*Salix* spp.) und ggf. weiterer typischer Gehölze (Verwendung von Forstpflanzen mit geeigneter Herkunft nach den Herkunfts- und Verwendungsempfehlungen in forstüblichen Pflanzverbänden durch Fachpersonal).
- Für die weitere Kulturpflege (später notwendiges Ausgrasen) ist es empfehlenswert die Pflanzen mit Tonkinstäben (120 cm Höhe) zu markieren.
- Im Rahmen der regelmäßigen Kulturpflege wird Konkurrenzvegetation nach Bedarf mechanisch entfernt und ausgefallene Pflanzen ersetzt, wenn das Ziel des Zielbiotop-/Nutzungstyps gefährdet ist:

Der belassene Schirm aus Altbäumen wird bei Bedarf nachgelichtet.

Im Rahmen der fortlaufenden Pflege wird durch entsprechende Mischwuchsregulierung sichergestellt, dass der Zielbiotop-/Nutzungstyp erreicht wird.

- Zum Schutz der Forstpflanzen wird bei Bedarf ein Wildschutzzaun (Knotengeflecht oder Sechseckgeflecht) mit 1,60 m Höhe (davon 10 cm am Boden umlegen) um die Fläche angebracht. Pfostenabstand ca. 4m. Der Zaun ist regelmäßig zu kontrollieren und abzubauen, wenn kein Wildschutz mehr erforderlich ist.
- Für die Strukturvielfalt werden mind. 10 Biotopbäume je Hektar und mind. 30 m³ Totholz je Hektar entwickelt und dauerhaft erhalten.

Ersatzmaßnahme 2:

Nördlich angrenzend an den Biotoptyp L433 – Sumpfwald alter Ausprägung wird auf einem Standort lehmiger Sand, frisch/durch zunehmende Hitze- und Dürreperioden zunehmend wechsellückig eine Fläche von 2.638 m² der Biotoptyp L113 – Eichen-Hainbuchenwald wechsellückiger Standorte alter Ausprägung (mindestens Wertstufe B des FFH-Lebensraumtyps 9170) entwickelt:

Die Hauptbaumarten müssen einen Anteil von mind. 30% erreichen, Hauptbaumarten und Nebenbaumarten mind. 50%. Jede Hauptbaumart muss mit mind. 1% vertreten sein. Heimische gesellschaftsfremde Baumarten dürfen zu max. 20%, nichtheimische mit max. 10% vertreten sein.

Hauptbaumarten sind Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche und Winterlinde

Nebenbaumarten sind Feldahorn und Vogelkirsche

Folgende Maßnahmen sind notwendig, um den Biotoptyp zu erreichen:

- Ausreichendes Auflichten des Kiefern-Mischwaldes, Belassen eines leichten stabilen Kiefern Schirms, ggf. Belassen geeigneter Laubbäume
- Schaffung von Kiefernhochstämmen zur Anreicherung stehenden Totholzes
- Pflanzung der Haupt- und Nebenbaumarten (Verwendung von Forstpflanzen mit geeigneter Herkunft nach den Herkunfts- und Verwendungsempfehlungen in forstüblichen Pflanzverbänden durch Fachpersonal).
- Im Rahmen der regelmäßigen Kulturpflege wird Konkurrenzvegetation nach Bedarf mechanisch entfernt und ausgefallene Pflanzen ersetzt, wenn das Ziel des Zielbiotop-/Nutzungstyps gefährdet ist:

Der belassene Schirm aus Altbäumen wird bei Bedarf nachgelichtet.

Im Rahmen der fortlaufenden Pflege wird durch entsprechende Mischwuchsregulierung sichergestellt, dass der Zielbiotop-/Nutzungstyp erreicht wird.

- Zum Schutz der Forstpflanzen wird ein Wildschutzzaun (Knotengeflecht oder Sechseckgeflecht) mit 1,60 m Höhe (davon 10 cm am Boden umlegen) um die Fläche angebracht. Pfostenabstand ca. 4m. Der Zaun ist regelmäßig zu kontrollieren und abzubauen, wenn kein Wildschutz mehr erforderlich ist.

- Für die Strukturvielfalt werden mind. 10 Biotopbäume je Hektar und mind. 30 m³ Totholz je Hektar entwickelt und dauerhaft erhalten.

Ausgleichsberechnung

Ausgangs- zustand	Bewertung Ausgangs- zustand in WP	Prognose-zu- stand	Bewertung Prognose- zustand in WP	Fläche (m ²)	Aufwer- tung	Ausgleichs- umfang in WP
Ausgleich Flur-Nr. 2012, Gmk. Aichenzell						
Intensiv- grünland G 11	3	Einzelbäume B313	12-3	12+7= 19 Bäume a 60 m ² = 1.140 m ²	6	6.840
Ausgleich Flur-Nr. 675/0, Gmk. Krapfenau						
Strukturrei- cher Nadel- holzforst N722	7	Sumpfwald alter Ausprägung L433	14-3	3.333	4	13.332
Strukturrei- cher Nadel- holzforst N722	7	Eichen-Hainbu- chenwald Wechsel- trockener Standort alte Ausprägung L113	14-3	2.638	4	10.552
						30.724

Eingriff 30.721 WP
Ausgleich 30.724 WP

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

4.3. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Lebensraumverlusten der Tiergruppen Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien und Schmetterlingen erforderlich sind.

B 5 Alternative Planungsmöglichkeiten, Auswahlgründe

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung von gewerblichen Bauflächen angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist die Erweiterung im Anschluss an den Bestand erforderlich.

Aufgrund der günstigen Lage am Ortsrand mit guter verkehrlicher Anbindung und der Nutzung von Synergieeffekten durch den bestehenden Betrieb wird auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

Der gewählte Standort ist durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen. Aufgrund der bestehenden Belastungen (bestehendes Gewerbegebiet, Ortsrand) ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten. Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

B 6 Weitere Angaben zum Umweltbericht

6.1. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes traten nicht auf.

6.2. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch ein Monitoring werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht und frühzeitig evtl. auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erkannt und geeignete Abhilfe kann ergriffen werden.

Erhebliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn zum Beispiel die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig wären oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert läge.

Für den vorliegenden Fall obliegt das Monitoring der städtebaulichen Belange generell der Stadt Feuchtwangen. Die Abnahme der in diesem Zusammenhang festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sollte der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ansbach, übertragen werden, um fachlich die Funktionalität und den Erfüllungsgrad der Maßnahmen zu überprüfen.

6.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 05. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West I“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ca. 1,3 ha große Gewerbefläche in der Stadt Feuchtwangen geschaffen. Bei der handelt es sich um bisherige Wiesenparzellen, die teilweise bereits als Abstellfläche genutzt werden. Die Fläche befindet sich westlich des bestehenden Bebauungsplanes.

Für die Schutzgüter Flora, Kultur- und Sachgüter, Boden, Wasser, Landschaftsbild hat das Vorhaben keine bzw. geringe Auswirkungen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Lebensraumverlusten der Tiergruppen Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien und Schmetterlingen erforderlich sind.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert. Für die 5. Änderung und Erweiterung des BP Nr. 24 „Industriegebiet West I“ sind 30.721 WP zu auszugleichen.

Ein Teil des Ausgleichs erfolgt auf der Flur-Nr. 2012, Gemarkung Aichenzell, Gemeinde Feuchtwangen. Im Norden, Richtung Schergraben werden 7 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß Auswahlliste 1 gepflanzt.

Im Osten Richtung Straße werden 12 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß Auswahlliste 2 gepflanzt.

Der restliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flur-Nr. 675/0, Gemarkung Krapfenau, Gemeinde Feuchtwangen.

Im Süden wird auf ca. 3.333 m² Fläche ein dauervernässter Standort - Biotoptyp L433 – Sumpfwald alter Ausprägung entwickelt (Ersatzmaßnahme 1).

Nördlich angrenzend an den Biotoptyp L433 – Sumpfwald alter Ausprägung wird auf einer Fläche von 3.786 m² der Biotoptyp L113 – Eichen-Hainbuchenwald wechsellückiger Standorte alter Ausprägung entwickelt (Ersatzmaßnahme 2).

Literatur

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. erweiterte Auflage. München

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Weitere Literatur

Stadt Feuchtwangen (11.1996): Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Feuchtwangen, Industriegebiet West I mit Änderung des Flächennutzungsplanes,

Härtfelder Ingenieurtechnologien (05.12.2017): „4. Änderung des Industriegebietes West I“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in Feuchtwangen

Diplom-Biologen Ulrich Meßlinger, M. sc.K. Meßlinger (29.08.2024) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung der Fa. Herz in Feuchtwangen

Aufgestellt:

Herrieden, 11.12.2024 / 16.04.2025 / 10.12.2025 / 15.07.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH / Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt

.....
(Unterschrift)

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand August 2024
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Stand 07.07.2026
- Anlage 3: Hydraulische Untersuchung, Stand 20.11.2024
- Anlage 4: Staubgutachten 08.07.2026