

**Stadt Windsbach
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 29

„An den Feldwiesen“

- Verfahren gem. § 13a BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

29.03.2023

zuletzt geändert

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	3
1.3	Verfahren	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Überprüfung des Wohnbauflächenbedarfs und Strukturdaten	7
3.3	Umweltprüfung in der Bauleitung	10
3.4	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	10
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	11
5.	Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	11
5.1	Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Windsbach	11
5.2	Topografie	12
5.3	Verkehrerschließung	12
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.5	Denkmäler	13
5.6	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	13
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	13
5.8	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	14
5.9	Oberflächennahe Geothermie	14
5.10	Immissionen	15
6.	Geplante Nutzungen und Größe des Plangebietes	15
7.	Bebauung	16
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	20
7.3	Dachgestaltung	20
7.4	sonstige Örtliche Bauvorschriften	21
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	22
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	24
8.1	Erschließung und Verkehr	24
8.2	Entwässerung	25
8.3	Versorgung	27
8.4	Abfallentsorgung	27
9.	Denkmalschutz	28
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	28
11.	Vorbeugender Brandschutz	29
12.	Immissionsschutz	31
13.	Altlasten	33
14.	Grünordnung	33
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	34
16.	Artenschutzrechtliche Untersuchung	36
17.	Hinweise	37
18.	Bestandteile des Bebauungsplanes	37

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „An den Feldwiesen“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

1.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich handelt.
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

1.3 Verfahren

Die Stadt Windsbach hat mit Beschluss vom 19.10.2022 zur gezielten Steuerung und Weiterentwicklung der Siedlungsentwicklung in Windsbach die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „An den Feldwiesen“ beschlossen.

Mit der vorliegenden Planung soll im Innenbereich Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau, verträgliches nicht störendes Gewerbe sowie soziale Nutzungen in Form von medizinischen Versorgungsangeboten und seniorengerechten Wohnformen (auch betreutes Wohnen) realisiert werden.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen Bebauungsplan Nr. 29 „An den Feldwiesen“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB zulässig, da sich zur Überplanung vorgesehenen Flächen innerhalb der bebauten Strukturen von Windsbach befinden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.11.2022 im Amtsblatt der Stadt Windsbach.

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird ein urbanes Gebiet (i. S. d. § 6a BauNVO) festgesetzt.

Die Stadt Windsbach hat in seiner Sitzung am 29.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplans „An den Feldwiesen“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Von der gem. § 13a BauGB möglichen Verfahrensverkürzung wurde kein Gebrauch gemacht, um alle Akteure möglichst frühzeitig in die Planungsprozesse einzubinden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 15.05.2023 bis 16.06.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung für die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung erfolgte am 05.05.2023 im Amtsblatt der Stadt Windsbach. Weitere Verfahrensschritte sind bisher nicht erfolgt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Stadtgebiet von Windsbach besteht trotz der in der Vergangenheit entwickelten Baugebiete an der Badstraße weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnungen. Insbesondere im Geschoss- und Mietswohnungsbau zeigt sich aktuell eine Nachfrage, welche mit den bestehenden Angeboten nicht erfüllt werden kann. Im Wohnsektor zeigt sich in Windsbach zudem ein erkennbarer Bedarf an Seniorenwohnungen und bereutem Wohnen, dass aktuell nicht befriedigt werden kann. Die Stadt Windsbach ist hierbei bemüht, den Gedanken der Innenentwicklung folgend, wo möglich und sinnvoll, durch Nachverdichtungsmöglichkeiten und Nachnutzungsentwicklungen auf die bestehende Nachfrage zu reagieren.

Zudem bestehen aktuell in Windsbach Defizite in der medizinischen Versorgung der Bevölkerung. Die Bevölkerung ist hier zum Teil gezwungen, auf Versorgungsangebote in anderen Kommunen auszuweichen.

Insbesondere im Kernort ist die Stadt Windsbach bemüht die Entwicklung von bisher nicht oder nicht mehr genutzten Grundstücken sowie brachgefallenen Gebäuden im Sinne der Nachverdichtung zu forcieren. Hiermit soll dafür Sorge getragen werden, dass die zusätzliche Flächeninanspruchnahme in den Randbereichen von Windsbach und das damit einhergehende Wachsen der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich gebremst wird. Gleichzeitig soll hiermit auch den in der Landes- und Regionalplanung dargelegten Zielen und Grundsätzen der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden. Gerade in der Innenentwicklung zeigen sich aber immer wieder erhebliche Herausforderungen, da gerade die Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer ein nur schwer überwindbares Hindernis in der Flächenentwicklung darstellt.

Zur geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen im Stadtgebiet bedient sich die Stadt regelmäßig der bauleitplanerischen Instrumente des BauGB in Form der Aufstellung von Bebauungsplänen. Klimawandel, Ansprüche an Klimaschutz und Beschränkung der Flächeninanspruchnahme, wirtschaftliche Herausforderungen, Zuwanderung, Wohnungsnot, aber auch die geopolitischen Veränderungen erfordern eine Überprüfung bisherige Bauformen, Baudichten und Nutzungsmixe für innerörtliche Bebauungspläne. Verdichtetes Bauen, Erhöhung der zulässigen Baumasse und Bauhöhe werden zunehmend zwingend erforderlich, wenn für die Bevölkerung in angemessener Weise Wohnungen angeboten werden sollen. Flexibel nutzbare Gebäude und die Möglichkeit unterschiedliche, aber verträgliche Nutzungen innerhalb eines Quartiers zu kombinieren, gewinnen an Bedeutung. Die Gesetzgebung hat hierzu in der Vergangenheit bereits Schritte unternommen. Auf Ebene des Planungsrechtes wurde das „urbane Gebiet“ eingefügt. Die Mindestabstandsflächen der bayerischen Bauordnung wurden reduziert. Das Ziel des Bundesgesetzgebers jährlich im Bundesgebiet 400.000 neue Wohnungen für die Bevölkerung entstehen zu lassen, ist aber aktuell nicht erreichbar. Die aktive städtebauliche Steuerung der verträglichen Wohnraumentwicklung durch die Stadt Windsbach ist daher von großer Bedeutung.

Seitens der Stadt Windsbach wurden im innerörtlichen Zusammenhang von Windsbach zwischenzeitlich an verschiedenen Stellen Flächenzusammenhänge identifiziert, welche im Sinne der aktiven Stadtentwicklung und -gestaltung geeignet sind, bezogen auf den städtischen Maßstab von Windsbach einen aktiven Beitrag zur Steigerung der Wohnraumentwicklung zu leisten.

Als ein maßgebliches Flächenpotenzial wurden die hier überplanten Flächen an der Heinrich-Brandt-Straße im Nahbereich zur historischen Altstadt durch die Stadt Windsbach identifiziert. Die Stadt Windsbach verfügt hier über die Mehrheit des Grundeigentums, so dass die Flächen für eine Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Da der Stadt Windsbach aber die eigenen Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnnutzungen fehlen, wurde die Flächen im Rahmen einer Konzeptausschreibung entsprechend geeigneten Projektanten angeboten. Neben der Schaffung von Wohnraum in unterschiedlichen Wohnformen im Spektrum von betreutem Wohnen über Mietwohnungen bis hin zu Eigentumswohnungen, wurde in der Konzeptausschreibung auch die Einbeziehung zur Schaffung von Flächen für ein medizinisches Versorgungszentrum für Windsbach eingefordert. Ergänzend wurde darüber hinaus auch ein Anteil von gewerblich nutzbaren Flächen bestimmt. Ziel ist es, einen modernen städtischen Nutzungsmix für die zentral gelegene Entwicklungsfläche entstehen zu lassen.

Die vorgestellten Konzeptideen der Projektanten erfüllten diese Vorgaben durchgehend. Der Stadtrat hat sich daher nach sorgsamer Würdigung der unterschiedlichen Lösungsansätze für den Entwicklungsansatz entschieden, welcher der vorliegenden Bauleitplanung nun zu Grunde gelegt wurden.

Mit dem Projektanten wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welche diese Entwicklungsziele und Vorgaben über das Planungsrecht des Bebauungsplans hinaus sichert und regelt.

Der Bebauungsplan stellt hierbei für die Stadt Windsbach das vorrangig geeignete Mittel dar, die öffentlichen und privaten Belange im Zuge der sorgsam Abwägung zwischen notwendiger Verdichtung und Schaffung von Wohnraum und weiteren wichtigen Nutzungen und den Schutzansprüchen der Nachbarschaft zu behandeln und einen ausgewogenen Kompromiss aller Interessenslagen zu erzeugen. Das planungsrechtliche Verfahren des Bebauungsplans gibt hierbei durch die Öffentlichkeitsbeteiligung auch die angemessene Möglichkeit, dass sich diese in das Verfahren einbringen kann. Im Zuge des Diskurses kann aufbauend hierauf die sachgerechte Abwägung und städtebaulich vertretbare Gesamtentwicklung des Stadtgebietes von Windsbach positiv gesteuert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus Sicht der Stadt Windsbach die Möglichkeit die Belange des Ortsbilds bei der Nachverdichtung angemessen zu berücksichtigen und gleichzeitig, aber auch aktuellen Wohntrends und dem Bedarf an einer Verbesserung der medizinischen Versorgungsstrukturen im verträglichen Rahmen Rechnung zu tragen.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 5, 7a, 7c, 7e, 7f, 7j und 14 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien [...], die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, [...] und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, [...]
- die Belange der Baukultur, [...] die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit [...] Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes [...]
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für Wohnbau- und weiteren verträglichen nichtstörenden sozialen und gewerblichen Nutzungen
- Schaffung zusätzlicher Wohnungen im Siedlungszusammenhang von Windsbach
- Eine sozialverträgliche Bodennutzung durch Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau
- Beachtung der Altersstrukturen von Windsbach
- Berücksichtigungen der Auswirkungen des Klimawandels
- Gewährleistung eines angemessen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

Alternative Planungsstandorte

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Innenentwicklungsfläche in zentraler Lage von Windsbach. Die geplanten Maßnahmen erfüllen die Vorgaben des Vorrangs der Innenentwicklung, so dass von einer Prüfung alternativer Planungsstandorte abgesehen werden kann. Der Plannullfall wurde im Abwägungsprozess geprüft, im Ergebnis aber für ungeeignet und unverhältnismäßig erachtet. Es würde zu keiner positiven Entwicklung von Windsbach kommen, der bestehende städtebaulich unbefriedigende Zustand würde kurzfristig fortbestehen und sich langfristig u. U. zu einem städtebaulichen Missstand entwickeln, da anderweitige geeignete Nutzungen nicht umsetzbar sind. Beispielsweise hat die Stadt Windsbach bereits prüfen lassen, ob auf den Flächen eine zentrale Nahversorgungsmöglichkeit etabliert werden kann. Es zeigte sich aber, dass die Flächen hierfür ungeeignet sind.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.01.2020, anzupassen. Einzelne für Windsbach relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Windsbach Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Heilsbronn – Neuendettelsau – Windsbach definiert. Auf Ebene des Regionalplans der Region Westmittelfranken wurde Windsbach als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung bestimmt. Der Regionalplan ist hier noch nicht an die zentralen Orte System des LEP erfolgte Aufstufung von Windsbach angepasst. Der Landkreis Ansbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Als Ziel wird dort weiterhin formuliert: „Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“

Bzgl. der Daseinsvorsorge wird ausgeführt:

LEP 1.2.4 (G) „Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (G) Hierzu sollen die Möglichkeiten:

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden.“

Weiterhin heißt es unter LEP 1.2.5:

„Vorhalteprinzip (Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

Zu berücksichtigen ist bei den Planungen auch die notwendige Anpassung an den Klimawandel (LEP 1.3.2): „Anpassung an den Klimawandel (G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.“

Windsbach als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrums hat hierbei im zentrale Orte System des LEP den Auftrag zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Diesen Zielen trägt die Stad Windsbach mit den vorliegenden Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1). Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts RP 8 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll insbesondere in den zentralen Orten in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Diesen Grundsatz erfüllt die Stadt Windsbach durch ihre Funktion als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrums.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Der verbreitete Wunsch nach Wohneigentum (bevorzugt Eigenheim mit Garten) hat in der Region einen großen Flächenbedarf zur Folge. Dies hat in der Vergangenheit häufig zu unschönen Veränderungen dörflicher Ortsbilder und –strukturen sowie in den Städten mitunter zu unerwünschten Ausuferungen in die freie Landschaft geführt. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern und dabei trotzdem die gewünschte Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Mit der Überplanung einer im Wesentlichen bauplanungsrechtlich bereits überplanten Fläche wird zudem zum Flächensparen beigetragen. Die mit der Planung verbundene verträgliche Nachverdichtung trägt ebenfalls hierzu bei.

Unter 2.1.2 des Regionalplans wird zur Funktion der zentralen Orte ausgeführt: „Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen. Es ist anzustreben, die Beseitigung bestehender Versorgungsdefizite der Zentralen Orte sukzessive voranzutreiben.“

Bzgl. der Entwicklung des Wohnungswesens wird unter RP8 3.2 ausgeführt: „Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden. Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.“

Die Weiterentwicklung der ambulanten medizinischen Versorgung wird auch im Regionalplan bereits thematisiert: RP8 8.2.1 Ambulante medizinische Versorgung: „Es ist in allen Teilen der Region eine bedarfsgerechte, am zentralörtlichen System orientierte ärztliche Versorgung der Bevölkerung durch niedergelassene Ärzte sicherzustellen. Die Versorgung mit einem Allgemeinarzt, einem Facharzt und einem Zahnarzt ist mindestens in den Kleinzentren zu gewährleisten. Bestehende ärztliche Versorgungsstrukturen (Allgemein- und Fachärzte), die über eine zentralörtliche Versorgung hinausgehen, sollen im Sinne einer wohnortnahen und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung möglichst erhalten bleiben.“

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Windsbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Weitere relevante übergeordnete Planungen liegen für den Planungsbereich nicht vor.

3.2 Überprüfung des Wohnbauflächenbedarfs und Strukturdaten

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist grundsätzlich als vorrangig zu entwickelndes Innenentwicklungspotenzial zu erachten. Neben der rechtlichen Planungserfordernis ist aber auch die faktische Planungserfordernis zu prüfen. Hierzu wurden die Strukturdaten von Windsbach auf den Bedarf für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet untersucht.

Die Stadt Windsbach ist grundsätzlich als prosperierende Kommune zu erachten. Die in der Querschnittsveröffentlichung „Statistik Kommunal“ durch das Landesamt für Statistik letztmals am 31.01.2022 für das Jahr 2021 veröffentlichten Einwohnerzahlen beschreiben zum 31.12.2021 eine Einwohnerzahl von 6.151 Einwohner. Im Jahr 2011 wurde eine Einwohnerzahl von 6.046 Einwohner festgestellt. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von ca. 1,7 % in diesem Zeitraum. Im Einwohnermeldeamt der Stadt Windsbach sind für das Jahr 2022 6.381 Einwohner gemeldet. Die tatsächliche Entwicklung der Kommune liegt somit höher als die statistischen Zahlenwerken hinterlegten Angaben.

Die potenzielle Entwicklung der Bevölkerung wird in der seitens des Landesamtes für Statistik veröffentlichten Prognose „Demographie-Spiegel“ für Windsbach (letztmals veröffentlicht im August 2021) mit einer Zunahme von 2,6 % von 2019 bis 2039 angegeben. Hierbei wird für das Jahr 2039 eine Einwohnerzahl von ca. 6.200 Einwohner erwartet. Die tatsächlichen Einwohnerzahlen lassen aber bereits erkennen, dass diese Angaben durch die Realität der Bevölkerungsentwicklung bereits überholt ist.

Der Landkreis Ansbach verzeichnete zum Stichtag 31.12.2021 eine Bevölkerung von 186.279 Einwohner. Im Jahr 2011 wurden im Landkreis 178.289 Einwohner ermittelt. Auch der Landkreis Ansbach zeigt somit positive Entwicklungstendenzen. Die Bevölkerungszunahme in der Vergangenheit beläuft sich auf ca. 4,4 %. Die Entwicklung der Stadt Windsbach bewegt sich somit auf Basis der Daten des Landesamtes für Statistik im leicht unterdurchschnittlichen Rahmen der Gesamtentwicklung des Landkreises. Vergleicht man die im Einwohnermeldeamt hinterlegten Daten, so ergibt sich im Vergleich zu 2011 eine Zunahme von 3,7 %. Windsbach bewegt sich somit tatsächlich im Rahmen der landkreisweiten Entwicklung

In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2040 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerungszahlen um ca. 5,5%. Der Anteil der jüngeren und älteren Bevölkerungsschichten wird hierbei leicht bzw. deutlich zunehmen, während der Anteil der mittleren Altersstrukturen erkennbar zurückgehen wird. Deutlich steigend wird der Anteil der über 65-Jährigen. Insgesamt wird bis zum Jahr 2041 mit einer Bevölkerungszunahme auf ca. 196.600 Bewohner gerechnet.

Der im August 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Windsbach bis 2039, wie bereits dargelegt, eine vom allgemeinen Trend des Landkreises abweichende geringe Entwicklung voraus. In der Theorie der Statistiker wird davon ausgegangen, dass sich bis 2039 eine Bevölkerungsgröße von ca. 6.200 Einwohner im Stadtgebiet angesiedelt haben wird. Der „Höhepunkt“ der Bevölkerungsgröße wird ab dem Jahr 2028 mit einer dann gleichbleibenden Bevölkerungsgröße von 6.200 angenommen. Wie bereits dargelegt, zeigt die Realität aber deutlich, dass diese Annahmen der Statistiker von den tatsächlichen Entwicklungen im Stadtgebiet erheblich abweichen. Die erwartende Maximalentwicklung der Kommune ist durch die bereits erfolgte Bevölkerungsentwicklung bereits widerlegt und übertrifft.

Aus Sicht der Stadt Windsbach ist nicht erkennbar, dass es hier zu einer Umkehrung der aktuellen Entwicklung kommen wird. Windsbach verfügt über eine grundsätzlich gutes Infrastrukturnetz mit guter Anbindung an die überörtlichen Verkehrserschließungen, ein für den ländlichen Raum typisches ÖPNV-Netz, bei dem aber Bahnanschluss im Besonderen hervorzuheben ist. Zudem besteht ein gutes Arbeitsplatzangebot.

Die Stadt Windsbach ist hierbei bestrebt, den Anteil der wohnortnahen Arbeitsplätze weiter zu verbessern, um den Auspendleranteil der Bevölkerung weiter zu minimieren. Auch die Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung sind als gut zu erachten. Windsbach stellt insgesamt einen hochattraktiven Wohn- und Lebensort für die lokale Bevölkerung aber auch für den Zuzug aus dem Ballungsraum und dem überregionalen Umland dar. Durch seine Funktion als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrum stellt Windsbach zudem im zentralörtlichen System einen wichtigen regionalen Schwerpunkt dar, welcher die Attraktivität zur Ansiedlung fördert.

Im Stadtgebiet hat es, bedingt durch die geopolitischen Veränderungen und die Kriegshandlungen in der Ukraine einen erkennbaren Zuzug von Flüchtlingen gegeben. Ein Großteil wurde vorübergehend in Privathaushalten, zum Teil für die Nutzerzahlen aber auch zu kleinen Wohneinheiten untergebracht. Es ist davon auszugehen, dass ein größerer Teil dieser Bewohner auch langfristig im Stadtgebiet verbleiben wird, sich aber in ihren Wohnverhältnissen verändern müssen, so dass hieraus ein zusätzlicher Bedarf an Wohnland entsteht. Die aktuellen geopolitischen Rahmenbedingungen und aber auch der globale Klimawandel lassen auch zukünftig Wanderungsbewegungen erwarten, welche zu einem weiteren Zuzug in die sowohl wirtschaftlich als auch hinsichtlich der Lebensbedingungen und zentralen Lage attraktiven Region und somit auch im Stadtgebiet führen.

Zu beachten für die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin die Entwicklung der Gewerbestrukturen und des Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet. Die Bemühungen der Stadt Windsbach steigern die Attraktivität der Stadt weiter und werden zu einem weiteren Zuzug nach Windsbach führen. Insgesamt wird somit die sehr zurückhaltende Entwicklung der Stadt Windsbach, wie von den Statistikern dargestellt, nicht für realistisch erachtet. Tatsächlich ist aus der Stadt Windsbach konservativ betrachtet von einer Bevölkerungszunahme von mindestens 3 - 4 % bis 2039 auszugehen. Optimistisch betrachtet könnte sich auch eine Zunahme von bis zu 5,5 % analog den Entwicklungen des Landkreises einstellen. Hieraus leitet sich grundsätzlich bereits ein erkennbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ab.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2021 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Windsbach mit durchschnittlich 2,28 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,17 Bewohnern. Es zeigen sich somit, im Verhältnis, noch größere durchschnittliche Haushaltsgrößen, welche für die im Wesentlichen ländlich strukturierten Bereichen typisch sind.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltsgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Dies wird sich auch in Windsbach zu einem gewissen Grad entsprechend weiter vollziehen. Das Statistische Bundesamt (Destatis) geht in seiner Veröffentlichung „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“ vom 02.03.2020 davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Trendvariante auf ca. 1,92 Bewohner absenken wird. Aber auch in der Status Quo Variante wird von einer Absenkung auf ca. 1,96 Bewohner ausgegangen. Grundsätzlich ist auch für Windsbach davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsgröße der Haushalte weiter absenken wird.

Im Vergleich der Jahre 2021 und 2018 ist festzustellen, dass sich der Bestand an Wohnungen von 2018 zu 2021 von 2.585 Wohnungen im Jahr 2017 auf 2.698 Wohnungen im Jahr 2021 leicht erhöht hat (+ 4,3 %). Der Anteil der 1 und 2 Zimmer Wohnungen hat sich hierbei von insgesamt 97 Wohnungen auf 131 Wohnungen ebenfalls leicht erhöht. Gerade durch die älter werdende Bevölkerung und den allgemeinen Trends hin zu kleineren Haushaltsgrößen wird aber auch in Windsbach ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen entstehen.

Aufgrund der noch verhältnismäßig großen Haushaltsgröße in Windsbach sowie dem Landkreis Ansbach wird davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße eher in Richtung der Status-Quo-Prognose, d.h. hin zu 1,96 Bewohner je Haushalt, ergeben wird. Dieser als „Auflockerung“ der Bevölkerung bezeichnete Effekt erzeugt ebenfalls einen gewissen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf, welcher in die Gesamtbetrachtung des Wohnbauflächenentwicklung einfließt. Aus Sicht der Stadt Windsbach ist hierbei ein Auflockerungsfaktor von ca. 0,2 % pro Jahr als konservativ realistisch zu erachten. Dies entspricht einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis zum Jahr 2040 auf ca. 2,19 Bewohner. Nicht auszuschließen ist aber, dass sich insbesondere aus dem deutlich steigenden Anteil der älteren Bevölkerungsteile in Windsbach hier eine gewisse Erhöhung der Auflockerung auf bis zu 0,3 % pro Jahr entwickeln können.

Zur Ermittlung und Bewertung eines möglichen Wohnbauflächenbedarfs in Windsbach wurde auf Basis der Daten des Demografie-Spiegels mit der Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 2,6 % bis 2040 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,2 % eine Wohnbauflächenprognose mit dem seitens des Landesamtes für Umwelt bereitgestellten Flächenmanagementprogramms durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt.

Es zeigt sich, dass für Windsbach bis 2040 demnach mit einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 13ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Windsbach
2. Grundlagendaten:		
Aktuelle Bevölkerung:	6.151	im Jahr: 2020
Bevölkerungsprognose in %:	2,6	
für einen Zeitraum von Jahren:	20	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	434	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,304
Wohnbaufläche in ha*	192,5	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,9	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,2 (Standardwert 0,3)
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre
Prognoseergebnis für das Jahr: 2040		
Ab-/Zunahme der Einwohner:	160	
Bedarf an Wohnungen:	69	aus der Bevölkerungsentwicklung
und	111	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	180	
Wohnbaulandbedarf (in ha):	13,0	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von		ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von		ha Anzahl: 0

Mit der konservativen Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 3,5 % bis 2040 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,2 % würde sich der zu erwartende Flächenbedarf wie folgt darstellen:

Es wäre von einem Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 14,7 ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen: <input type="text" value="Windsbach"/>	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	<input type="text" value="6.151"/> im Jahr: <input type="text" value="2020"/>
Bevölkerungsprognose in %:	<input type="text" value="3,5"/>
für einen Zeitraum von Jahren:	<input type="text" value="20"/>
Wohnungen je 1000 Einwohner:	<input type="text" value="434"/>
Wohnbaufläche in ha*	<input type="text" value="192,5"/>
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<input type="text" value="13,9"/>
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): <input type="text" value="2.304"/>	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: <input type="text" value="0,2"/> (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: <input type="text" value="20 Jahre"/>	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2040	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="215"/>
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="93"/> aus der Bevölkerungsentwicklung
und	<input type="text" value="111"/> aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="204"/>
Wohnbaulandbedarf (in ha): 14,7	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von <input type="text"/> ha gegenüber	
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von <input type="text"/> ha Anzahl: <input type="text" value="0"/>	

Würde man eine Entwicklung wie im Landkreis selbst mit 5,5 % ansetzen, so stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Es wäre von einem Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 18,6 ha zu rechnen ist.

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass sich in Windsbach auch in der Zukunft ein erheblicher Bedarf an der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen ergeben wird.

Dem Bedarf gegenüberzustellen, sind die sog. Innenentwicklungspotenziale, bestehend aus bekannten Brachflächen und un bebauten Grundstücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie erkennbar untergenutzte oder leerstehende Gebäude.

1. Kommune auswählen: <input type="text" value="Windsbach"/>	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	<input type="text" value="6.151"/> im Jahr: <input type="text" value="2020"/>
Bevölkerungsprognose in %:	<input type="text" value="5,5"/>
für einen Zeitraum von Jahren:	<input type="text" value="20"/>
Wohnungen je 1000 Einwohner:	<input type="text" value="434"/>
Wohnbaufläche in ha*	<input type="text" value="192,5"/>
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<input type="text" value="13,9"/>
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): <input type="text" value="2.304"/>	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: <input type="text" value="0,2"/> (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: <input type="text" value="20 Jahre"/>	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2040	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="338"/>
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="147"/> aus der Bevölkerungsentwicklung
und	<input type="text" value="111"/> aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="258"/>
Wohnbaulandbedarf (in ha): 18,6	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von <input type="text"/> ha gegenüber	
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von <input type="text"/> ha Anzahl: <input type="text" value="0"/>	

Weiterhin einzubeziehen, sind bereits für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die hier überplante Fläche fällt unter dieses Flächenpotenziale, so dass die vorliegende Planung grundsätzlich ihm Rahmen der Innenentwicklungspotenziale zu werten und entsprechend zu entwickeln ist. Ein ausreichender Bedarf ist aus Sicht der Stadt Windsbach gegeben.

Mit der vorliegenden Planung kann im Besonderen zur Befriedung des sich aus der sog. „Auflockerung“ ergebenden Flächenbedarfs beitragen werden.

3.3 Umweltprüfung in der Bauleitung

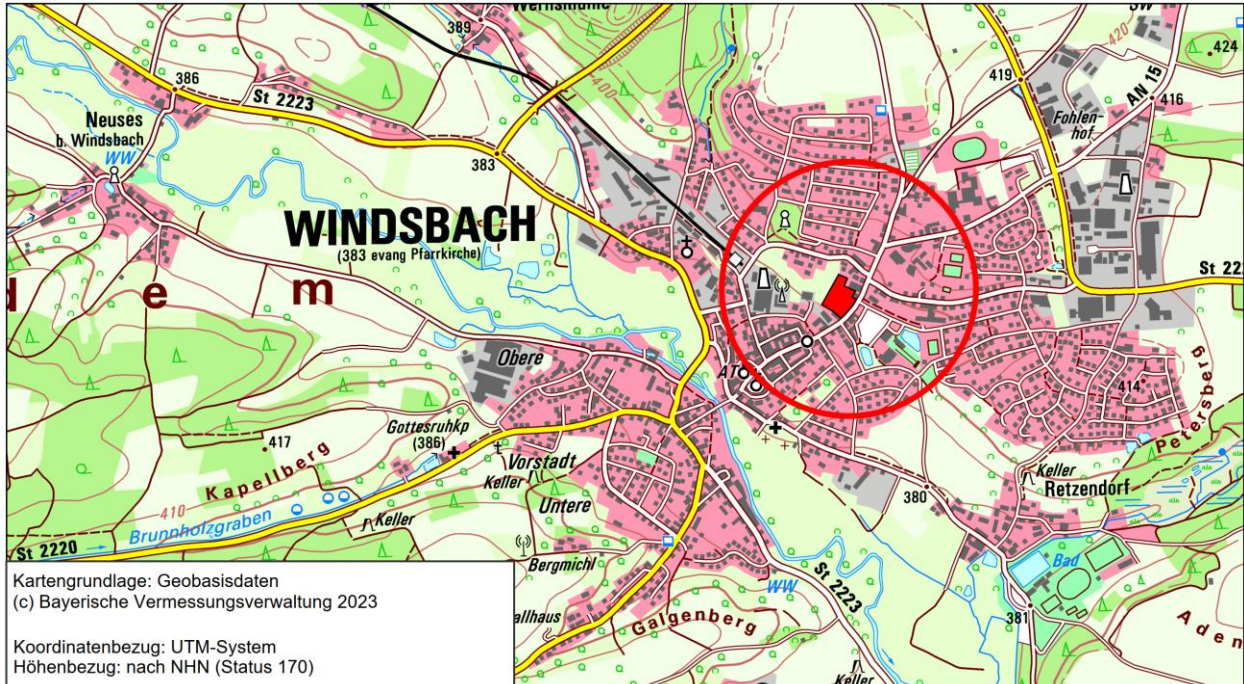
Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 16 dieser Begründung gesondert erläutert. Die Umweltbelange wurden trotz des zuvor dargestellten Entfalls einer Verpflichtung hierzu in einer zusammenfassenden Kurzform abgebildet.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist. Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert abgewogen.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in zentraler Lage von Windsbach, nördlich der Altstadt.



© Kartendarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch bestehenden Siedlungsstrukturen entlang der Denkmalstraße sowie der Heinrich-Brandt-Straße
- Im Osten durch die Heinrich-Brandt-Straße
- Im Süden durch die bestehenden Siedlungsstrukturen
- Im Westen durch unbebaute Grünflächen

Der Umgriff des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 7.400 m² umfasst die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 304/2, 304/3, 305 und 322/2, jeweils Gemarkung Windsbach sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 322 und 818/89, jeweils Gemarkung Windsbach. In den Geltungsbereich wurden die Grundstücke einbezogen, welche für die Umsetzungen des Bebauungsplans erforderlich sind.

5. Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines und Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Windsbach

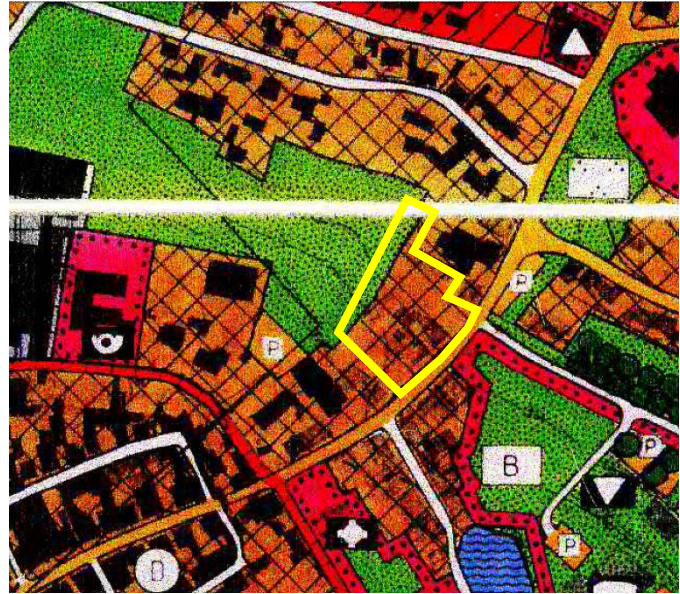
Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell teilweise bereits als Siedlungsflächen genutzt. Dies betrifft Bereiche, welche unmittelbar an der Heinrich-Brandt-Straße anliegen. Im Übrigen herrschen Wiesen- und Grünflächen sowie Brachflächen vor. Im Luftbild stellt sich die Situation wie nebenstehend abgebildet dar:



© Luftbild: Bay. Vermessungsverwaltung 2023;
Rot umrandet: Plangebiet

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind die zur Überplanung vorgesehenen Flächen parallel der Heinrich-Brandt-Straße überwiegend als gemischte Bauflächen sowie im westlichen Teil in einem geringen Teil als Grünflächen dargestellt. Nebenstehender Auszug des FNP zeigt die Bestandssituation.

Die vorgesehenen Nutzungen entwickeln sich somit im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan. Die formell als Grünflächen dargestellten Randbereiche können als „Unschärfe“ der Planungstiefe des Flächennutzungsplans gesehen werden. Die Stadt Windsbach wird aber gem. dem Vorgaben des § 13a BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchführen.



5.2 Topografie

Topographisch liegt das Planungsgebiet in einem nach Süden fallenden Gelände. Auf einer Länge von ca. 80 m fällt das Gelände um ca. 3,0 m. Der max. Höhenunterschied von Norden nach Süden beträgt ca. 4,5 m.

5.3 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch über die Heinrich-Brandt-Straße am Ostrand der überplanten Flächen erschlossen. Von dort kann die Altstadt im Süden, alle weiteren Siedlungsbereiche von Windsbach sowie in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung die übergeordnete Erschließung in Richtung Ansbach, Neuendettelsau und Autobahn A6 sowie Bundesstraße B466 in Richtung Schwabach und Gunzenhausen erreicht werden.

Am Ostrand verläuft ein Gehweg, über welchen die weiteren angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die Innenstadt erreichbar sind. Hier bestehen aktuell zudem öffentliche Stellplätze.

Innerhalb der überplanten Flächen existieren aktuell keine öffentliche Erschließungsanlagen.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m Luftlinie südlich in der Heinrich-Brandt-Straße. An der dortigen Haltestelle „Windsbach, Dekanat“ besteht Anschluss an die Buslinie 712, 721 und 722 in Richtung Heilsbronn, Neuendettelsau, Waizendorf und zum Bahnhof Windsbach.

Der Bahnhof Windsbach befindet sich ca. 350 m Luftlinie westlich. Dort besteht über die Regionalbahnlinie Anschluss in Richtung Wicklesgreuth und von dort über die S- und Regionalbahn Verbindung nach Ansbach und Nürnberg.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist formell an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Es bestehen entsprechende Hausanschlüsse. In der Heinrich-Brandt-Straße verlaufen die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

In der Heinrich-Brandt-Straße verläuft ein Mischwasserkanal DN800. Östlich davon verläuft von Norden nach Süden ein Oberflächenwasserkanal DN 500 zum Weiher an der Stadthalle und von dort weiter nach Süden zur fränkischen Rezat.

Weiterhin befinden sich in der Heinrich-Brandt-Straße Niederspannungsstromversorgungsleitungen, eine Mittelspannungsversorgung sowie eine Wasserleitung DN 150. In der Straße befindet sich zudem eine Gasversorgungsleitung DN 180.

Die überplante Fläche ist im abwassertechnischen Entwurf als im Mischsystem entwässerte Fläche mit einem für Wohnbauflächen typischen Versiegelungsgrad berücksichtigt.

Die Telekommunikations- und Breitbandanbindung ist aus den bestehenden Netzen des Versorgers grundsätzlich gewährleistet.

Für alle Ver- und Entsorgungsmedien werden aber Netzerweiterungen in die überplanten Flächen erforderlich.

5.5 Denkmäler

Der BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 29.03.2023) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler.

Die nächsten Baudenkmäler befinden sich ca. 60 m südlich mit dem dortigen Pfarrhaus (D-5-71-226-28) und einem Nebengebäude eines Ökonomiehofes (D5-71-226-28). Das nächste Bodendenkmal befindet sich ca. 125 m südlich mit der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Windsbach (D-5-6730-0204) sowie der historischen Altstadt selbst (D-5-6730-0203). Nördlich der überplanten Fläche ist in einem Abstand von ca. 200 m ein weiteres Bodendenkmal verzeichnet. Unter Denkmalnummer D-5-6730-0164 werden dort Depotfunde der späten Bronzezeit sowie einer Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung beschrieben.

5.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Plangebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Auch das städtebauliche Umfeld ist durch die intensive Siedlungsnutzung geprägt. Lokal ist das Landschaftsbild durch die bestehenden Baustrukturen sowie einzelne lokal wirksame Gehölzbestände geprägt. Teilfläche liegen aktuell brach und entwickeln sich als Ruderalflächen. Im von der Heinrich-Brandt-Straße abgewandten Teil liegt aktuell eine Wiesennutzung vor. Die dortigen Gehölze sind zum Teil wild aufgegangen, zum Teil auch weniger wertvolle Nadelgehölze. Naturräumlich prägende Strukturen und im Sinne der Biotopvernetzung wirksame Strukturen sind nicht vorhanden. Gemäß bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen in den überplanten Flächen vorhanden. Dies gilt auch für das relevante städtebauliche Umfeld.

Das Plangebiet ist der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit dem mittelfränkischen Becken zuzuordnen. Die potenziell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2b Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren- Schwarzerlen-Auenwald zuzuordnen. Durch die Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenem Saatgut ist die Region 12 „Fränkisches Hügelland“. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Das Plangebiet befinden sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräumen. Es befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 2,5 km südlich.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Plangebiet den Lehrbergschichten zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt ist mit Ton-/Mergelstein, z. T. schluffig, ziegelrot, grüngrau; Dolomitstein, z. T. dicht, z. T. zellig-porös, hellgrau, grau; mit Gipssteinlinsen und -lagen, weiß, hellrosa, sowie Residuallagen; lokal mit Sandsteinbänken, fein- bis mittelkörnig, rotgrau, grau rechnen. Die Baugrundeigenschaften werden als veränderlich feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen beschrieben. Überwiegend ist mit wechselhaften Abfolgen, v. a. Ton-/Mergelsteine, bergfrisch trocken relativ hart und bröckelig zerfallend, aber oft tiefgründig zersetzt, zu Lehm verwittert zu rechnen. Bei starker Durchfeuchtung besteht eine Neigung zu Rutschungen und Setzungen neigend. Lokal Gipseinlagerungen, oberflächennah meist abgelautet, im tieferen Untergrund als Anhydrit erhalten, häufig Residuallagen sind möglich. Mehrfach können eingeschaltet harte Festgesteinsbänke, oft geringmächtig und nicht weit aushaltend vorkommen. Lokal ist mit Schichtwasser zu rechnen.

Die Tragfähigkeit wird mit mittel bis hoch angegeben. Oberflächennah ist der Baugrund oft stark verwittert, dann folgen wasserempfindliche, setzungs-/hebungsempfindliche Schichten. Großräumige Senkungen und Staunässe sind möglich. Das möglich Schichtenwasser kann lt. Umweltatlas Bayern betonangreifend sein.

Z. T. können besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Einschränkungen in der Befahrbarkeit sind möglich

Als Bodenart ist fast ausschließlich mit Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als hauptsächlich als lehmiger Sand der Güte IS4V eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 40 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit im mittelfränkischen Vergleich, als max. durchschnittlich einzustufen. Es handelt sich aber um eine theoretische Einstufung, da hier sowie im großen Umfeld bereits Siedlungsnutzungen bestehen, welche eine landwirtschaftliche Nutzung ausschließen. Im südwestlichen Randbereich ist lt. Bodenschätzung im Bayernatlas eine Einstufung als „Moor auf Sand“ beschrieben. Es handelt sich dort Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden.

Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer grabbar angegeben.

Die Stadt Windsbach hatte im Jahr 2018 für einen Teilbereich bereits ein erstes Bodengutachten erstellen lassen. Dieses bestätigt grundsätzlich die allgemeinen vorstehenden Aussagen. Abweichend hiervon wurde im Zuge einer durchgeführten Probenanalyse des angetroffenen Schichtenwassers festgestellt, das zum damaligen Zeitpunkt keine betonangreifenden Bestandteile vorhanden sind. Da das damalige Gutachten jedoch nicht die Gesamtflächen erfasst hat, ist es für die weiteren Planungen dringend angeraten weitergehende Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen.

Grundsätzlich gilt, dass der Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen ist. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Jedoch wurden im Zuge des 2018 durchgeführten Bodengutachtens Schichtenwassersströme in Tiefen von ca. 1,50 – 2,0 m unterhalb des natürlichen Geländes festgestellt.

Aussagen zur Sickerfähigkeit liegen aktuell noch nicht vor. Es kann aber aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse und der relativ oberflächennah festgestellten Schichtenwasserverhältnisse nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet möglich sein wird.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate wird mit 100 – 150 mm angegeben. Dies liegt deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt vom 300 mm. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

Hydrogeologisch ist das Plangebiet einem Grundwassergeringleiter in den Sohlschichten des Sandsteinkeupergrundwasserstockwerks zuzuordnen. Lokal können auch grundwasserleitend Bereiche vorkommen.

5.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Auch die im Rahmen des Bodengutachtens 2018 untersuchten Mischproben haben keine entsprechenden Hinweise erbracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine Tiefe von ca. 20 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem

Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 2,0 bis 3,0 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit > 100 bis 150 mm unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit wird mit 1,6 – 1,8 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde). Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

5.10 Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes grenzen die Siedlungsstrukturen mit gemischten Nutzungen im Kontext von Wohn- und Gewerbenutzungen an. Westlich grenzen zum Teil noch landwirtschaftlich genutzte Strukturen an. Westlich befindet sich in einem Abstand von ca. 250 m ein Molkereigrößbetrieb. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen, Landwirtschaft) sind zu dulden.

Aus den Verkehrsbelastungen auf der Heinrich-Brandt-Straße entstehen Verkehrslärmbelastungen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des Plangebietes

6.1 Nutzungen

Im Plangebiet sollen gemischte Nutzungen im Kontext von Wohnen, Gewerbe und sozialen Nutzungen entwickelt werden. Die Stadt Windsbach setzt hierzu ein sog. „urbanes Gebiet“ i. S. d. §6a BauNVO fest. Wie auch im Mustereinführungserlass der Städtebaukommission der Bauministerkonferenz zur BauGB-Novelle 2017 dargelegt, ist für die Anwendung des §6a BauNVO die Wahrung der Zweckbestimmung und nicht die Größe der Gemeinde maßgeblich. Somit ist die Anwendung der § 6a auch im Stadtgebiet von Windsbach zulässig.

Hiermit soll ein Beitrag zur Sicherung der Bevölkerungszahlen und der guten Durchmischung der Altersstrukturen in Windsbach sowie der Sicherung und Weiterentwicklung der medizinischen Versorgung in Windsbach geleistet werden. Es wird eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung im überplanten Bereich gewährleistet.

6.2 Größe des Plangebietes

Gesamtfläche	ca. 7.408 m²	100,0 %
Nettobaufäche Urbanes Gebiet	ca. 6.365 m ²	85,9 %
Allgemeine Verkehrsflächen	ca. 643 m ²	8,7 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Gehwege und Parkplätze)	ca. 400 m ²	5,4 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca.	6.365 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil		0,8
Tatsächlich überbaubare Grundfläche		5.092,0 m² < zul. 20.000 m²

6.3 Erschließungskosten

Für das Plangebiet wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Grundlage hierfür ist die erfolgte Ausschreibung der Flächenentwicklung durch die Stadt Windsbach. Dort wurde bestimmt, dass die notwendigen Erschließungsanlagen auf Kosten des konkreten Vorhabenträgers zu erstellen sind und kostenfrei der Stadt Windsbach zu übergeben sind. Der Stadt Windsbach verbleiben somit nur die Unterhaltskosten für die übereigneten Erschließungsanlagen.

7. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen, soweit notwendig die örtlichen Verkehrsflächen im Sinne der gesicherten Erschließung enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Planungsgebietes wird ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie fällt unter die gemischt genutzten Flächennutzungskategorien, was am besten den beabsichtigten Flächennutzungen im Plangebiet aber auch den tatsächlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entspricht.

Gem. § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtet sein. Somit stellt diese Gebietskategorie die geeignete Festsetzung für die überplanten Flächen dar. Es soll eine Nutzungsmischung im Dreiklang von Wohnen in unterschiedlichen Wohnformen über verträgliche nicht störende gewerbliche Dienstleistungsstrukturen bis hin zu sozialen Nutzungen in Form von Tagespflegefunktionen sowie insbesondere eines Medizinischen Versorgungszentrums realisiert werden.

Die Festsetzung ist daher unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Gemäß den Möglichkeiten des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Urbanen Gebiet die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Dementsprechend sind im Planungsgebiet Vergnügungsstätten i. S. d. §6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Hiermit sollen Fehlentwicklungen vermieden werden, welche negative Auswirkungen auf die überplanten Flächen selbst, aber auch das städtebauliche Umfeld haben können.

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ ist in den relevanten Planungsinstrumenten des Bauplanungsrechtes (insbesondere BauGB und BauNVO) nicht abschließend definiert. Eine Eingrenzung und Zuordnung ist nur aufgrund der Rechtsprechung und entsprechender Einzelfallentscheidungen möglich. Aufgrund dieser Maßgaben hat sich herauskristalliert, dass unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ all die Arten von Gewerbebetrieben zu verstehen sind, welche „in verschiedenster Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten“ (Vgl. hierzu Definition des Begriffs Vergnügungsstätte im Gutachten zur Vergnügungsstätten Konzeption für die Stadt Nürnberg, erstellt durch Dr. Donato Acocella, Lörrach, Dortmund, Nürnberg vom 24.06.2013).

Entsprechend der Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger werden bauplanungsrechtlich unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ Nutzungen subsumiert, welche durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet (vgl. Rd. Ziffer 42 zu § 6 BauNVO in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger) sind. Im benannten Gutachten von Dr. Acocella wird im Weiteren hierzu ausgeführt, dass daher unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ insbesondere nachfolgende Auflistung zu verstehen ist (nicht abschließend):

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken
- Wettbüros

- alle Arten Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)

Nicht als Vergnügungsstätte sind in der Regel nach dem zuvor benannten Gutachten anzusehen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center).

Im Einzelfall zu prüfen sind ggf.:

- Billard Café, Bowling-Center, Kinocenter und ähnliches in Abhängigkeit von Ihrer Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform (z.B. kann eine zu geringe sportlichen Ausrichtung der Nutzung zur Einstufung als Vergnügungsstätte führen)
- Sex-/Erotikshops (mit oder ohne Videokabinen)

Im Weiteren ist für die Abwägung hinsichtlich der Zulässigkeit die jeweilige „Störungswirkung“ der Vergnügungsstätten zu beachten. Grundsätzlich ist der Geltungsbereich als Mischgebiet einzustufen. Demnach sind neben Wohnnutzungen nur solche gem. § 6 BauNVO zulässige Nutzungen möglich, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Gleiches gilt auch für §6a BauNVO. In der Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger wird hierzu unter Randziffer 12 zum § 6 BauNVO ausgeführt, dass Störungen und Belästigungen der Wohnnutzungen insbesondere dann vorliegen, wenn sich diese bis in die Freizeit, den ungestörten Feierabend und vor allem die Nachtruhe hinein erstrecken. Der geminderte Schutz der Wohnruhe in einem Mischgebiet ist entsprechend der Rechtsprechung des BVerwG in der Regel auf die Tageszeit und dabei insbesondere auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt.

Insbesondere für Vergnügungsstätten wird hier ein erhöhtes Störungspotential für das Urbane Gebiet gesehen. Dies reicht von Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen aufgrund der typischerweise langen Öffnungszeiten (bspw. bei Spielhallen) über die Verdrängung von bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges bis hin zu einem Imageverlust des städtebaulichen Umfeldes, Abschottung entsprechender Nutzungen gegenüber ihrem Umfeld und fehlender Integration. Auch der oftmals mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnlichem, verbundene „Trading – Down – Effekt“ ist zu beachten. Hierzu tragen grundsätzlich auch die oft bestehenden gesellschaftlichen Vorbehalte gegenüber Vergnügungsstätten bei, da diese in ihrer Konsequenz durch den stattfindenden passiven Verdrängungswettbewerb städtebaulich wirksam werden können. Diese Entwicklung soll mit dem geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans geregelt werden, da aus Sicht der Stadt Windsbach die Einrichtung von Vergnügungsstätten, insbesondere in diesem Bereich, negative Auswirkungen auf die geplante positive

Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen. Diese Nutzung ist baulich als unverträglich mit den umgebenden und geplanten Baustrukturen zu erachten. Abweichend hiervon können gewerbliche Elektro- und Wasserstofftankstellen zugelassen werden, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld erwartet werden.

Gem. den Vorgaben des § 6a BauNVO müssen die Nutzungen nicht gleichgewichtet im Plangebiet realisiert werden. Um trotzdem einen Mindestanteil gewerblicher Nutzungen verbindlich im urbanen Gebiet städtebaulich zu sichern, wurde unter Anwendung des § 6a Abs. 4 Nr. 4 festgesetzt, dass im Plangebiet eine Geschossfläche in Höhe von mind. 575 m² für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln ist. Dies entspricht den Ausschreibungsvorgaben der Stadt Windsbach für die Flächenentwicklung und sichert eine städtebaulich verträgliche Entwicklung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet.

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die im Plangebiet nun festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht dem in § 17 der BauNVO beschriebenen Orientierungswert für urbane Gebiete. Hiermit kann eine verhältnismäßig hohe Bodenversiegelung umgesetzt werden. Städtebaulich ist an dieser Stelle ein verdichteter innerstädtischer Charakter erwünscht, gleichzeitig wird mit der sich ergebenden Mindestvorgabe von 20 % unversiegelter Fläche dafür Sorge getragen, dass ein angemessener Anteil an Grünflächen entsteht. Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang, entsprechend den Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Ein Gesamthöchstmaß von einer GRZ von 0,8 in Addition der vorgenannten Rahmenbedingungen darf nicht überschritten werden. Somit wäre grundsätzlich auch bei einer reduzierten GRZ, bspw. von 0,6, insgesamt eine Bodenversiegelung von 0,8 der betreffenden Grundstücksfläche möglich. Die Anwendung des Orientierungswerts der BauNVO ist daher als vertretbar zu erachten.

Da der Bebauungsplan zunächst keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbare Auswirkung auf eine bestimmte Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall. Dies ergibt sich vielmehr erst aus der konkreten Grundstücksgröße, aus der die zulässige Grundfläche mittels der GRZ errechnet wird. In der Regel ist von unterschiedlich großen Grundflächen auf unterschiedlich großen Baugrundstücken auszugehen.

Abweichend von den Regelfestsetzungen des bereits erläuterten § 19 Abs. 4 BauNVO wurde für das Plangebiet eine abweichende Festsetzung über die Anrechnung der i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigenden Anlagen getroffen. Hiermit soll insbesondere die Errichtung der geplanten Tiefgarage angemessen und städtebaulich verträglich sichergestellt werden. Hierzu wurde bestimmt, dass Tiefgaragen und Garagengeschosse nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden zudem durch die getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung von Tiefgaragendecken hinreichend minimiert.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Auch hier orientieren sich die getroffenen Festsetzungen am Orientierungswert des § 17 BauNVO von 2,4. Auch hiermit soll ein dem innerstädtischen Charakter angemessen verdichteter Bereich realisiert werden und gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme insgesamt minimiert werden.

Entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 20 Abs. 3 BauNVO und § 21a Abs. 4 BauNVO wurde bestimmt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitzurechnen sind. Diese Festsetzung dient der kompakten Flächenentwicklung berücksichtigt zudem die topografischen Verhältnisse mit der Hanglage.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlage geregelt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO. Maßgeblich ist somit die Definition des Vollgeschosses gem. Art 2. Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche

liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Im Sinne der städtebaulich sinnvollen Gesamtentwicklung und Schaffung eines städtischen Charakters wurde eine zulässige Vollgeschossanzahl von max. vier Vollgeschossen bestimmt. Bei der Abwägung zu dieser Entscheidung wurde intensiv die Auswirkung auf das städtebauliche Umfeld geprüft. Wie auch in der Kommentierung zum Baugesetzbuch/BauNVO durch Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/K/Z/B) dargelegt, dient die Vollgeschossbestimmung der BauNVO nur indirekt der Höhenbestimmung der baulichen Anlagen. Die Definition der Vollgeschosse dient aufgrund des „vollständigen oder weitreichenden Bedeutungsverlusts“ im Bauordnungsrecht (Vgl. E/K/Z/B Rd. Zif. 12 zu § 20 BauNVO) hauptsächlich zur Ermittlung der zulässigen Geschossfläche, der Baumasse sowie der Nichtanrechnung von Garagengeschossen. Hinsichtlich der zulässigen Baumasse im Plangebiet ist daher immer zusätzlich auch die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen in die Abwägungsentscheidungen einzubeziehen.

Hinsichtlich der geplanten Tiefgaragen und der dort befindlichen Kellernutzungen (Nebennutzungen) wurde bestimmt, dass gem. §§ 20 und 21a BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume, Garagengeschossen sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nicht mitzurechnen sind

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung des Planungsgebietes wurden zusätzlich max. zulässige Gebäudehöhen für die baulichen Anlagen festgesetzt. Hiermit wird eine übermäßige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen vermieden. Diese wurden so eingestellt, dass die geplante Entwicklung von 4 Vollgeschoss und natürlich belüfteter Tiefgarage möglich ist, gleichzeitig aber auch die Belange des Umfeldes noch angemessen bei der geplanten Verdichtung berücksichtigt sind. Als Abwägungsmaßstab waren hier die in der BayBO bestimmten Abstandsflächenregeln (0,4 h, mind. 3 m) heranzuziehen, die mit den vorliegenden Planungen und zulässigen Gebäudehöhen zu den angrenzenden umgebenden Nachbargrundstücken eingehalten sind.

Die zulässigen Gebäudehöhen wurden dabei differenzierend nach der Dachform festgesetzt. Bei Gebäude mit Satteldach ist eine max. Traufhöhe von max. 13,00 m ü. festgesetzter Bezugshöhe sowie eine max. Firsthöhe von max. 19,50 m ü. festgesetzter Bezugshöhe zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine max. Wandhöhe von max. 14,00 m ü. festgesetzter Bezugshöhe zulässig. Bei Gebäuden mit Satteldach kommen ausschließlich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zur Anwendung. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen ausschließlich die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Für Erker und Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldach wurde eine zulässige Abweichung von der festgesetzten Traufhöhe bestimmt. Diese darf für entsprechende Anlagen um max. 2,00 m überschreiten.

Mit den nun getroffenen Festsetzungen wird zu einem gewissen Grad die bisher vorhandene Höhenentwicklung des Bestandes von 12 – 14 m Gebäude bewusst überformt, wodurch das Plangebiet eine gewisse lokale Zentrumsfunktion für den bisher unstrukturierten „Vorstadtbereich“ vor der Altstadt geschaffen. Durch die geplante Baukörperstruktur, welche entsprechend neue Aufenthaltsräume und Freiflächen schafft, ist dies als vertretbar zu erachten. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild der Altstadt werden ebenfalls nicht erwartet.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als maßgeblicher Bezugspunkt wurde im zeichnerischen Teil eine Höhe über Normalhöhennull festgesetzt. Diese orientiert sich an der topografischen Geländeentwicklung und wurden differenzierend nach der Lage im Gebiet bestimmt. Mit diesem unteren Bezugspunkt wird sichergestellt, dass sich die zulässigen Gebäudehöhen angemessen in das Umfeld einfügen.

Bei Gebäuden mit Satteldach wird die max. zulässigen Traufhöhen analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die zulässige Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach kommt nur die festgesetzte Wandhöhe zur Anwendung. Diese wird bis zur Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Trauf- und Firsthöhen finden bei Flachdächern keine Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster innerhalb derer die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurden dabei so auf dem Grundstück gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden und gleichzeitig auch eine gute städtebauliche Neugestaltung des Plangebiets möglich ist.

Für Hauseingangsüberdachungen wurde eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Dies entspricht auch der bereits im größeren Umfeld insbesondere hinsichtlich der Anlage von Stellplätzen vollzogenen Vorgehensweise. Garagen sind explizit hiervon nicht erfasst.

Gesondert geregelt wird die Zulässigkeit der mit Tiefgaragen überbaubaren Flächen. Diese sind neben den festgesetzten Baufenstern nur in dem hierfür gesondert festgesetzten Baufenster für Tiefgaragen zulässig. Hiermit soll insbesondere ein Mindestmaß an nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.

Da durch die verdichtete Bauweise mit größeren Geländebewegungen zu rechnen ist, wurde festgesetzt, dass das Gelände neu festgesetzt wird. Maßgeblich ist die für die Bebauung relevante Erschließungsanlage (hier die Heinrich-Brandt-Straße) und die ausgehend hiervon neu angelegte Geländefläche. Erheblich negative Auswirkungen auf das Umfeld werden hieraus nicht erwartet. Durch die innerörtliche Lage im bebauten Umfeld sind die Möglichkeiten zur Veränderung des natürlichen Geländes bereits beschränkt. Zudem sind bei Veränderungen die Belange der Nachbarschaft zu beachten. Es werden somit nur sehr geringe Auswirkungen auf potenziellen Geländeänderungen erwartet. Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

Die Stadt Windsbach hat für das Stadtgebiet eine Abstandsflächensatzung erlassen. Diese weicht dahingehend von den Maßgaben der BayBO ab, als diese die allgemeine Mindestabstandsflächentiefe von 0,4 H nur noch an zwei Seiten mit jeweils max. 16 m Länge anwendet und im Übrigen eine Mindestabstandsflächentiefe von 0,8 H bestimmt. Für Gebäude mit Flachdach wurde zudem abweichend eine Mindestabstandsfläche von 1 H bestimmt.

Gleichzeitig wurde aber eine Öffnungsklausel hinterlegt, welche insbesondere bei städtebaulichen Satzungen Abweichungen im Einzelfall ermöglicht. Hiervon hat die Stadt Windsbach im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Es wurde bestimmt, dass sofern sich durch die Ausnutzung der festgesetzten Baufenster und der festgesetzten Geschossigkeit und / oder Gebäudehöhe geringere Abstandsflächentiefen als die in der Abstandsflächensatzung der Stadt Windsbach bestimmten Abstandsflächen ergeben, die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Form der festgesetzten Baugrenzen gelten und auch die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO keine Anwendung findet. Hiermit wird die vorgesehene Verdichtung angemessen ermöglicht. Die Belange der Nachbarschaft bleiben angemessen gewahrt.

7.3 Dachgestaltung

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes sind hinsichtlich der Dachgestaltung nur Satteldächer und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen (Zeltdächer, Tonnendach und Pultdach) sind aufgrund der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Umfeld im vorliegenden Fall als ungeeignete Gestaltungsmöglichkeiten zu erachten und waren daher auszuschließen. Innerhalb des Plangebietes wurde zusätzlich eine weitergehende Differenzierung vorgenommen. Entlang der Heinrich-Brandt-Straße sind nur Gebäude mit Satteldach zulässig, um den historisch entstandenen Stadtraum baulich weiterzuentwickeln. Flachdächer als moderne Bauweise sind fachlich nur im von der Heinrich-Brandt-Straße abgewandten Bereich als geeignet anzusehen. Mit der dortigen Wahlmöglichkeit soll den Vorhabenträgern aber die Möglichkeit gegeben werden in moderne Bauweise eine Überführung der historischen Bauformen in neue Entwicklungen zu entwickeln.

Abweichend davon sind Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch mit anderen Dachformen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Decken von Tiefgaragen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht verträglich, da mit der geplanten Festsetzung die städtebauliche Grundstruktur der Hauptbaukörper geregelt werden soll.

Fachlich war es im Sinne der städtebaulich verträglichen Anpassung an das Umfeld angezeigt, für die Dachflächen von Satteldächern verbindliche Farbvorgaben zu erlassen. Demnach sind die Dachflächen nur mit roten, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

Um die Klimaauswirkungen der baulichen Anlagen auf das Umfeld zu minimieren sowie gleichzeitig auch die Rückhaltermöglichkeiten für Niederschlagswasser auf der Oberfläche zu erhöhen, wurde festgesetzt, dass mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² mit Gründach auszuführen sind. Es wurden Mindestqualitäten für die Ausführung der Gründächer bestimmt. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Die Festsetzung erfasst auch überirdische Teile (Dächer) von Tiefgaragen, welche nicht überbaut sind.

Vorstehend erläuterte Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen u. ä. sowie Terrassen und versickerungsoffene Wegeflächen belegt sind.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von der Ausnahme ausdrücklich nicht erfasst. Es zeigt sich, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ohne erhebliche Mehraufwendungen auch auf Gründächern möglich ist. Es sind vielfältige Systeme hierfür auf dem Markt verfügbar.

Gründächer können einen guten Beitrag zur Minimierung der Klimaauswirkungen leisten. Sie können die lokale Aufheizung reduzieren und durch die Verdunstungsmöglichkeiten positiv auf das Kleinklima wirken.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig.

Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden.



Als aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielhaft nebenstehend abgebildet:

Bei Flachdächern darf die Höhe der aufgeständerten Module ein Maß von 1,75 m über der Oberkante der Dachhaut nicht überschreiten, damit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

Zur Gewährleistung einer guten Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen werden Maßgaben für die Gestaltung von Dachgauben getroffen. Diese sind mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal ein 1/2 der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Möglich ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z.B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung. Die Art der Dachform der Dachgaube bleibt freigestellt. Hiermit wird eine verträgliche städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit entsprechender Anlagen ermöglicht.

7.4 sonstige Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedungen im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung getroffen. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sowie zwischen den privaten Flächen dürfen eine maximale Höhe von 1,25 m über dem Straßenniveau bzw. dem Gelände nicht überschreiten. Einfriedungen mit Hecken sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig. Dabei sind Sockel von Einfriedungen im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m in einer Breite von mindestens 0,30 m zu unterbrechen. Unzulässig sind Ausführungen mit tiergruppenschädigenden Bauteilen, wie z.B. Stacheldraht. Hiermit soll insbesondere das Ortsbild im Übergang zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Bereichen angemessen entwickelt werden. Ein Verzicht auf die Errichtung von Einfriedungssockeln und die Schaffung eines durchgehenden Abstandes von 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der Einfriedung wird empfohlen.

Westlich grenzen aktuell an das Planungsgebietes zum Teil noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Bewirtschaftung dieser Flächen darf durch die Errichtung von Einfriedungen und die Pflanzung von Hecken nicht eingeschränkt werden.

Mit den Festsetzungen soll die städtebaulich verträgliche Entwicklung der Einfriedungen im bebauten Umfeld sichergestellt werden.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher zunächst entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Im Rahmen der Anfang März in Kraft getretenen Änderung der BayBO wurde in Art. 44a eine verbindliche Verpflichtung für die Nutzung der Sonnenenergie bei öffentlichen Gebäuden sowie Nichtwohngebäuden eingeführt. Für Wohngebäude ist eine ab 2025 geltende Soll-Bestimmung aufgenommen, welche entsprechend dem Mustereinführungserlass nicht bindend sein soll.

Fachlich ist es aus Sicht der Stadt Windsbach aber erforderlich im Sinne der Minimierung der Klimaauswirkungen sowie Stärkung der Eigenstromversorgung die Nutzung der Sonnenenergie auch bei Nichtwohngebäuden bereits jetzt verbindlich zu regeln. Der Bundesgesetzgeber entwickelt aktuell zudem Lösungen, um die Nutzung der Sonnenenergie bei Mietswohngebäuden und Wohneigentumsgemeinschaften zu erleichtern.

Im Planungsgebiet soll daher, soweit die Dachneigung und -ausrichtung es zulässt, im Sinne der Energieeffizienz die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung vorgesehen werden. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen. Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang auch, Energiespeicher zur Pufferung der erzeugten Strommengen mit vorzusehen.

Um entsprechende Nutzungen zu forcieren, wurde im Bebauungsplan eine Verpflichtung zur Umsetzung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Sinne einer solaren Baupflicht bestimmt. Im Sinne des Klimaschutzes war es nach sorgsamer Abwägung angezeigt, im Planungsgebiet im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen.

Es wird somit in diesem Fall eine sogenannte Solarpflicht verfügt. Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig. Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). „Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO bezogen auf das jeweilige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.

- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 40 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist)

Bei der Festsetzung wurde der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 20 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, eine Grundinstallation auf dem Dach für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen.

Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die verpflichtende Solarmindestfläche hinaus seitens der Stadt Windsbach erwünscht, wenn dies für die Vorhabenträger wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Vorhabenträger vor der Umsetzung einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich darüber hinaus in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energie (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und der Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie.

Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Der Vorhabenträger ist frei in seiner Wahl, ob und wie er die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestaltet und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimiert. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bleiben gewahrt. Der jeweilige Vorhabenträger kann die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er

dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Die Stadt Windsbach setzt im vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Die Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Dies wurde als Festsetzung aufgenommen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die bestehenden Straßen im Umfeld des Planungsgebietes umfassend gegeben. Zusätzliche Erschließungsstraßen im Umfeld sind nicht erforderlich. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Plangebiet können hinreichend sicher unkritisch von den bestehenden Straßen aufgenommen werden und sind unbedeutend

Die bestehenden Straßen besitzen eine ausreichende Breite, so dass diese sowohl für Pkw als auch für typische Rettungsfahrzeuge im Zweifelsfall befahrbar sind.

Weitergehende äußere Erschließungen sind nicht erforderlich. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleiben somit hinreichend gewahrt, die vorhandenen Erschließungsanlagen sind in Abwägung aller Belange als ausreichend anzusehen.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des geplanten Quartiers ist zunächst nicht zwingend eine eigene öffentliche Erschließungsanlage notwendig. Privatrechtliche Regelungen wären grundsätzlich als ausreichend zu erachten. Die Stadt Windsbach hat sich aber in Abwägung der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsfähigkeit dazu entschlossen eine öffentliche Stichstraße ausgehend von der Heinrich-Brandt-Straße nach Westen in das Quartier festzusetzen. Diese innere öffentliche Erschließungsanlage dient neben der unmittelbaren Erschließung der neu entwickelten Bastrukturen auch der Möglichkeit langfristig nach Westen im Anschluss an die überplanten Fläche ggf. weitere Flächen zu entwickeln.

Die neue Straße wird daher aktuell als Stichstraße mit einer Breite von ca. 6,0 m als gleichberechtigter Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer ausgebildet. Straßenbreite und Radien sind grundsätzlich so ausgebildet, dass eine Befahrbarkeit mit LKW möglich ist. Auf die Anlage einer Wendeanlage wurde aber wegen des damit verbundenen Flächenbedarfs nach sorgsamer Abwägung verzichtet. Die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge ist aber durch die im Zuge der Brandschutzplanung zu berücksichtigenden Rettungswege umfassend sichergestellt. Hinsichtlich der Gewährleistung einer geordneten Abfallentsorgung wird an der Heinrich-Brandt-Straße eine Bereitstellungsfläche vorgesehen, so dass keine Befahrung des Quartiers mit Entsorgungsfahrzeugen notwendig ist. Wendemöglichkeiten für Kleintransporter und ähnliches können durch Einbeziehung privater Erschließungsflächen des geplanten Quartiersplatzes sichergestellt werden. Die Details hierzu werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung geregelt und gesichert.

Ruhender Verkehr

Für die geplanten Nutzungen sind eine ausreichende Anzahl von Abstellflächen für die Fahrzeuge der dortigen Nutzer sowie für Besucher herzustellen. Dies beinhaltet auch Abstellflächen für Fahrräder. Entsprechend der Vorgaben der Ausschreibung für das neue Quartier soll ein Großteil der Stellplätze möglichst unterirdisch in Tiefgaragen realisiert werden, damit die oberirdischen Flächen möglichst anderweitig hochwertig als Freiräume genutzt werden können. Von einer verbindlichen Festsetzung zur Verpflichtung des Nachweises der Stellplätze in der Tiefgarage wurde aber aufgrund der kritischen Grundwasserverhältnisse im Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt abgesehen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der städtischen Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Windsbach i. d. F. vom 25.08.2021 zu ermitteln und nachzuweisen. Dies beinhaltet auch einen Anteil von Besucherstellplätzen, welche möglichst oberirdisch gem. der Satzung anzulegen sind. Hierzu sollen neue öffentliche Stellplätze als Senkrechtparker an der Heinrich-Brandt-Straße angelegt werden, welche auf die nachzuweisende Anzahl von Besucherstellplätzen angerechnet werden dürfen. Hiermit soll dem Ziel der Schaffung einer ausreichenden Anzahl öffentlicher Besucherstellplätze Rechnung getragen werden und gleichzeitig eine übermäßige Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

Gleichzeitig sollen entsprechend der Vorgaben der verbindlichen Ausschreibung für die Beplanung des neuen Quartiers Seniorenwohnmöglichkeiten in unterschiedlichen Wohnformen sowie medizinische Versorgungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Windsbach eröffnet für den Altstadtbereich die Möglichkeit den notwendigen Stellplatznachweis um 50 % abzumindern. Um hier den beabsichtigten sozialen und altengerechten Wohnnutzungen keine übergebührenden Aufwendungen zu bereiten, wurde beschlossen, den reduzierten Stellplatzschlüssel auch auf die beiden Baufenster MU1 und MU2 an der Heinrich-Brandt-Straße anzuwenden. Gerade im Bereich des Seniorenwohnens zeigt, sich das oftmals nur ein Fahrzeug noch vorhanden ist. Die zentrale Lage ist hier ebenfalls als Vorteil zu benennen.

Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind, soweit andere wichtige Gründe nicht widersprechen, versickerungsfähig auszuführen (z.B. als Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rassenfuge, etc.). Dies dient der Vermeidung einer übermäßigen Flächenversiegelung.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes wird in Abwägung aller Belange auf die Errichtung gesonderter Geh- und Radwege im Planungsgebiet verzichtet, da sie entbehrlich sind. Der geplante gemeinsame Verkehrsraum im Quartier ist als ausreichend zu erachten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur über die bestehenden Erschließungsstraßen im Umfeld erfolgen.

Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

8.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird im Mischsystem entwässert. Jedoch verläuft am Ostrand der Heinrich-Brandt-Straße ein Oberflächenwasserkanal DN 500, welcher zunächst an der Stadthalle in einen Weiher mündet, welcher von dort über weitere Oberflächenwasserkanäle in Richtung Fränkische Rezat ableitet.

Gemäß den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll die Entwässerung neuer Baugebiete im Trennsystem erfolgen. Zur Vermeidung unnötiger Niederschlagswassereinleitungen in den bestehenden Mischwasserkanal soll daher im Plangebiet ein Trennsystem vorgesehen werden.

In den bestehenden Mischwasserkanal in der Heinrich-Brandt-Straße soll ausschließlich das Schmutzwasser aus dem Plangebiet eingeleitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass der bestehende Kanal ausreichende Kapazitätsreserven hierzu besitzt.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem aus dem Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwasser wurde zunächst geprüft, ob eine örtliche Versickerung im Planungsgebiet möglich ist. Die Bodenverhältnisse (sandige Lehme), das bekannte oberflächennah anstehende Schichtenwasser sowie die Erfahrungen aus dem städtebaulichen Umfeld lassen eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet nicht erwarten.

Denkbar ist grundsätzlich ein Teilversickerung über die belebte Bodenzone. Es kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass hiermit eine umfassende örtliche Versickerung des Niederschlagswassers möglich sein wird. Es wurden daher im Rahmen der Bauleitplanung Maßgaben zur Minimierung der Oberflächenversiegelung getroffen, so dass entsprechend unversiegelte Fläche grundsätzlich im Planungsgebiet vorhanden sind. Technische Versickerungen des Niederschlagswasser scheiden aus fachlicher Sicht aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse mit den bindigen Böden voraussichtlich im Wesentlichen aus. Grundsätzlich sind die privaten Vorhabenträger aber dazu angehalten, bei der konkreten Vorhabenplanung die Versickerungsfähigkeit nochmals im Detail zu untersuchen und entsprechend wo möglich umzusetzen.

Da auf Ebene der Bauleitplanung aber nicht hinreichend sicher davon ausgegangen werden kann, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich sein wird, war entsprechend der Vorgaben des WHG zu prüfen, ob alternativ eine Ableitung des Niederschlagswassers zu einer Vorflut möglich ist. Dies ist im vorliegenden Fall durch den Anschluss an den bereits benannten Oberflächenwasserkanal denkbar. Informationen über die Auslastung dieses Kanals liegen aktuell noch nicht vor.

Es ist aber davon auszugehen, dass keine ungedrosselter Ableitung in diesen Oberflächenwasserkanal erfolgen kann. Um grundsätzlich den Eintrag des Oberflächenwassers aus den überplanten Flächen zu minimieren, wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass je 100 m² errichteter Dachfläche ein Rückhalte-(Retentions-)volumen von mind. 3 m³ herzustellen ist. Dabei kann der Nachweis in diesem Fall auch durch Rückhaltevolumen in den Dachflächen realisiert werden. Das anfallende gespeicherte Oberflächenwasser kann so als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden. Vorrangig dient die Festsetzung aber der Minimierung der Klimaauswirkungen aus Starkregenereignissen.

Ausgehend von den privaten Retentionsvolumen erfolgt dann eine zentrale Fassung der Niederschlagswasserableitung in einem öffentlichen Oberflächenwasserkanal und die Ableitung in den bestehenden Oberflächenwasserkanal. Ggf. wird im Bereich der Ableitung eine weitere Regenwasserrückhaltung mit Drosselung eingebaut. Die Details hierzu werden in den nächsten Planungsschritten erarbeitet und ggf. bereits auf Ebene des Bebauungsplans in den nächsten Planungsschritten abgesichert.

Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig auszuführen. Somit werden bereits im Vorfeld Maßnahmen getroffen, um die Ableitung des Niederschlagswassers bestmöglich zu minimieren und nur den wirklich nicht vor Ort verwendbar bzw. versickerbaren Anteil des Niederschlagswassers über eine Ableitung der Vorflut zuzuführen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, private oder historische Kanäle) vorhanden sein. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch die Vorhabenträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Windsbach vom 23.10.1992, zuletzt geändert am 20.10.2000, ist zu beachten.

8.3 Versorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes aus dem Netz der Stadtwerke Windsbach kann über den bestehenden Versorgungsanlage in der Heinrich-Brandt-Straße gewährleistet werden. Hierzu werden ggf. mehrere (teilweise überlange) Hausanschlüsse erstellt oder ggf. im Bereich der neuen Erschließungsstraße eine noch zu erstellende zusätzliche Versorgungsleitung mit Hausanschlüssen gewährleistet werden. Die bestehende Versorgungsleitung in der Heinrich-Brandt-Straße besitzt hierfür nach aktuellem Kenntnisstand eine ausreichende Kapazität.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch den bestehenden Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz Stadtwerke Windsbach. Für die geplanten Nutzungen ist die Herstellung zusätzlicher Hausanschlüsse und neuer Hauptversorgungsleitungen in der geplanten neuen Straße erforderlich.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über die Netzerweiterung von der Heinrich-Brandt-Straße aus.

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Diese Festsetzung dient der städtebaulich verträglichen Entwicklung des Ortsbildes. Bei den notwendigen Erschließungsmaßnahmen wird eine koordinierte und wirtschaftliche Erschließung sichergestellt, so dass die Festsetzung als vertretbar zu erachten ist. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. Stadtwerke Windsbach Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann als gegeben erachtet werden.

8.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen an der Heinrich-Brandt-Straße am Ostrand der überplanten Flächen bereitzustellen.

Die Heinrich-Brandt-Straße ist als ausreichend dimensioniert für die Befahrung mit den typischen Entsorgungsfahrzeuge der Entsorger zu erachten. Auf einer innere für Entsorgungsfahrzeuge befahrbare Erschließung wurde zum aktuellen Zeitpunkt verzichtet werden. Die Entfernung zwischen dem Hinterliegerbereich der überplanten Flächen und der Heinrich-Brandt-Straße beträgt max. ca. 50 m, so dass den Bewohnern zumutbar ist, die Müllbehältnisse am Tage der Abholung an der Heinrich-Brandt-Straße zur Abholung bereitzustellen. Beachtenswert ist hierbei auch, dass bei den geplanten Geschosswohnungsbauten in der Regel ein Hausmeisterservice besteht, welche sich um die rechtzeitige Bereitstellung der Abfallbehältnisse kümmert.

Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sichergestellt.

9. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich: Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981-468-4100 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.04.2021

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *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.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Im Zuge bereits durchgeführter Bodenuntersuchungen wurde in Tiefen von ca. 1,50 m bis 2,0 m unterhalb des bestehenden natürlichen Geländes Grundwasser angetroffen. Es wird aber empfohlen, im Rahmen weiterer Untersuchungen die lokalen Wasserverhältnisse noch intensiver prüfen zu lassen. Das Vorkommen von Schichtenwasser ist zu erwarten.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese daher gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Die Grundstückseigentümer haben sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Es handelt sich bei den überplanten Flächen um ein nach Süden geneigtes Gelände mit Höhenunterschieden von 3,5 – 4,5 m. Es bestehen daher zu einem gewissen Grad Gefahren aus Starkregenereignissen für die überplanten Flächen selbst, als auch für das städtebauliche Umfeld durch die neuen Bodenversiegelungen.

Nebenhin zeigt die Karte die potenziellen Fließwege wild abfließenden Niederschlagswassers (blaue Strichdarstellungen im städtebaulichen Umfeld (© Luftbild Google Maps 2023)).

Insbesondere im Bereich von Tiefgaragenzufahrten, Kellerlichtschächten etc. können aber Gefahren entstehen.

Es sind daher vorhabenbezogene Maßnahmen zur Minimierung der Risiken aus Starkregenereignissen für die geplanten Nutzungen zu treffen.

Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen.



Zur Vermeidung von Schäden sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Gebäude sollten daher bis 25 cm über Gelände so ausgebildet sind, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sollten mit einer Überhöhung ausgeführt werden, welche das Einfließen von Niederschlagswasser reduzieren. In Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird dringend empfohlen.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser aus den überplanten Flächen selbst schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Hier ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung zu reagieren.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

Das Austreten von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen aus dem Planungsgebiet selbst wird durch die Minimierung des Versiegelungsgrades bestmöglich reduziert. Im Zweifelsfall sind hier bei der Geländemodellierung insbesondere Schutzmaßnahmen vorzusehen, welche ein Übertreten von Oberflächenwasser in die südwestlich gelegenen tieferliegenden Grundstücke vermeiden.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen. Aufgrund der nur sehr geringen Neigung der überplanten Flächen werden hier aber keine größeren Gefahren gesehen.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Abschluss einer Elementarschadenversicherung, welche auch Schäden aus Starkregenereignissen beinhaltet, ratsam ist.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die städtische Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis zu vier Vollgeschoss zulässig. Die Stadt Windsbach verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Die nächsten entsprechenden Fahrzeuge sind in Neuendettelsau bzw. Abensberg stationiert. Da nicht sichergestellt werden kann, dass diese Fahrzeuge im Brandfall verfügbar sind, wird aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes festgesetzt, dass für alle baulichen Anlagen mit mehr als zwei Vollgeschossen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, der Nachweis des notwendigen zweiten Rettungswegs über die Rettungsmittel der Feuerwehr ausgeschlossen ist. In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Windsbach beträgt ca. 600 m.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m³/h für ein gemischt genutztes Quartier mit geringer bis mittlerer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden.

Im Bereich der neuen Erschließungsstraße werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sowie dem Kreisbrandrat in Ergänzung zu den bestehenden Hydranten in der Heinrich-Brandt-Straße zusätzliche Wasserentnahmestellen vorgesehen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die bestehenden Straßen erschlossen, die Straßen sind ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Für die Hinterliegergrundstücke sind ggf. eigene Feuerwehrezufahrten erforderlich. Dies wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung geregelt.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen von Windsbach an das Plangebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten. Nordöstlich grenzt eine Gastwirtschaft an. Hier ist ggf. mit erhöhtem Personenaufkommen zu rechnen, welche im Rettungsfall ggf. erhöhte Aufmerksamkeit und Absperrmaßnahmen erfordern. Südlich grenzen ältere Lagergebäude an. Ggf. entstehen durch die dortigen Lagernutzungen erhöhte Brandgefahren.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Wohnbebauung, sozialen Einrichtungen, einem medizinischen Versorgungszentrum sowie gewerblichen Nutzungen mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen. Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

Im Plangebiet ist weiterhin die Anlage von Tiefgaragen zulässig und geplant. Durch dort abgestellte Fahrzeuge besteht u. U. ein Brandrisiko. Hierauf ist bei der Planung der Tiefgarage zu achten. Die notwendige Entrauchung der Tiefgarage ist so zu planen, dass notwendige Rettungswege nicht beeinträchtigt werden. Aus in der Tiefgarage abgestellten Fahrzeugen mit Elektroantrieb besteht aus dem Stromspeicher (Lithium-Batterien) ein Brandrisiko, welches besondere Anforderungen an die Brandeindämmung und Brandbekämpfung zur Folge haben kann. Die örtliche Feuerwehr ist grundsätzlich bereits im Umgang mit Brandrisiken aus Elektrofahrzeugen geschult.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals und zukünftig wohl vorrangig bis ausschließlich auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden oftmals noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Mischgebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist, so dass auf gesonderte Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet werden kann.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:

Aus der östlich angrenzenden Heinrich-Brandt-Straße können grundsätzlich Verkehrslärmbelastungen für die überplanten Flächen entstehen. Aktuell sind keine Hinweise darauf erkennbar, dass es aufgrund der Verkehrsbelastungen auf der dortigen Straße zu einer Überschreitung der relevanten Orientierungswerte

der DIN 18005 kommen könnte. Der Verkehr auf der Heinrich-Brand-Straße selbst entspricht dem üblichen, für städtische Haupterschließungsstraßen zu erwartenden, Verkehrsaufkommen.

Aus den Planungen selbst entstehen zu einem gewissen Grad zusätzliche Verkehrsbelastungen für das Umfeld. Diese sind aber als gering einzustufen. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen nur kleinen Plangebiet, dessen zusätzliche Verkehrsbelastungen als unkritisch für das Umfeld eingestuft werden.

Emissionen aus Gewerbelärm

Nordöstlich der überplanten Flächen befindet sich eine gastronomische Nutzung mit Freischankflächen. Die hieraus entstehenden Immissionen für das Plangebiet werden aktuell in einem Schallschutzgutachten erfasst und in den weiteren Verfahrensschritten, die sich hieraus ergebenden Festsetzungen für die überplanten Flächen getroffen. Weitere im Umfeld bestehende gewerblichen Nutzungen werden, soweit relevant, miterfasst und berücksichtigt.

Untersucht und bewertet werden im Weiteren auch die zu erwartenden Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld aus den im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen. Grundsätzlich ist hier aber von einer Verträglichkeit auszugehen, da nur solche Nutzungen zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind daher nur solche Arten von gewerblichen Nutzungen möglich, wie sie auch im Bestand der gemischt genutzten Gemengelage zulässig sind.

Emissionen aus der Tiefgarage

Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Immissionen für das Umfeld, aber auch die überplanten Flächen selbst können hier insbesondere im Zu- und Abfahrtsbereich sowie der Rampe entstehen. Emissionen aus Stellplätzen und Garagen sind grundsätzlich zunächst als sozialadäquat und Nachbarschaftsverträglich zu erachten. Dies ergibt sich bereits aus § 12 Abs. 2 BauNVO und der daraus abzuleitenden Regelvermutung hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen. Der Grundstücksnachbar hat deshalb die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Wohnbauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen. Dies wurde bereits durch 2015 durch das BayVGH so bestimmt.

Da mit den zulässigen Tiefgaragenanlagen der nach Stellplatzsatzung der Stadt Windsbach notwendige Stellplatzbedarf nachgewiesen werden soll, kann hier auch nicht von einer unverhältnismäßigen Anzahl von zu erwartenden Verkehrsbewegungen ausgegangen werden. Aufgrund der Art der Nutzung ist zudem nur mit einer im Verhältnis mäßigen Nutzung zu rechnen. Die statischen Untersuchungen der für die Abwägung relevanten Parkplatzlärmstudie des Landesamtes für Umwelt zeigt zudem, dass insbesondere in der besonders schützenswerten Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) nur mit geringen Verkehrsbewegungen zu rechnen ist. Positiv ist bei Tiefgaragen gegen über offen, oberirdischen Parkplätzen hervorzuheben ist, dass mit dem Parken und Abfahren verbundene Geräuschbelästigungen, wie z.B. Schlagen von Autotüren, Starten von Motoren, weitgehend abgeschirmt werden. Kritisch, können u.U. Fahrgeräusche auf der Rampe der Tiefgarage werden.

Grundsätzlich wird empfohlen Tiefgaragenabfahrten wo möglich auch nach oben mit einem Dach abzuschotten und möglichst nahe an der öffentlichen Straße auszuführen. Im Ein-/Ausfahrtsbereich der Tiefgaragen bzw. der Tiefgaragenrampen empfiehlt es sich zum Schutz der Anlieger an den Wänden und der Decke eine schallabsorbierende Bekleidung mit einem Absorptionsgrad von $\alpha \geq 0,8$ zur Reduzierung der Schallreflexionen vorzusehen. Bei offenen Tiefgaragenabfahrten ist auf die entsprechende Absturzsicherung zu angrenzenden höher gelegenen Flächen zu achten.

Insgesamt wird aus der zulässigen Tiefgarage aber nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Umfeld gerechnet.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die bestehenden Straßen abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten. Zum 01.08.2023 erfolgt eine Neuordnung der hierzu relevanten Normungen. Im Rahmen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) werden die entsprechenden Einzelverordnungen neu aufgelegt und die Bewertungsgrundlagen überarbeitet. Diese Verordnung sind zukünftig entsprechend zu beachten.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur guten Gestaltung der überplanten Flächen werden grünordnerische Festsetzungen und Gestaltungsziele bestimmt. Hierbei werden Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als naturnahe Grünflächen zu gestalten und in Bereiche, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Weiterhin ist je Grundstück die verpflichtende Pflanzung eines standortheimischen Laub- oder Obstbaumes je 400 m² Grundstücksfläche als mindestens Hochstamm festgesetzt. Die

notwendigen Bäume dürfen im Plangebiet gepflanzt werden und sind lagemäßig nicht auf das jeweilige Baugrundstück begrenzt. Diese Freizügigkeit soll einer guten Gesamtgestaltung des Quartiers insgesamt dienen.

Es dürfen ausschließlich standortheimischen Arten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ verwendet werden. Den Unterlagen zum Bebauungsplan ist eine Vorschlagsliste für geeignete Pflanzarten beigefügt. Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig sind. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.

Im Sinne der langfristigen und geeigneten Entwicklung von Gehölzpflanzung auf Tiefgaragendecken werden verbindliche Mindestvorgaben zum Pflanzraum und Aufbauhöhe getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass bei Umsetzung entsprechender Baumpflanzung auch geeignetes Wachstum möglich ist. Dementsprechend ist eine Aufbauhöhe von mind. 80 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Sofern die Mindestüberdeckung von mind. 80 cm auf der Tiefgarage nicht eingehalten werden kann, sind im Bereich der Baumpflanzungen Geländemodellierungen als Pflanzhügel oder Hochbeete mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 80 cm herzustellen. Die Unterpflanzungen der Bäume im Bereich der Aufschüttungen/Hochbeete hat bevorzugt mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Pflanzliste C), Stauden oder Bodendeckern zu erfolgen. Somit wird eine gute Entwicklung auf den Tiefgaragendecke gewährleisten. Grundsätzlich wird empfohlen, auf Tiefgaragendecken eine Vegetationsschicht von mind. 60 cm anzulegen. Diese kann durch ihre Pufferwirkung auch einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung leisten.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Bebauungsfall als angeordnet. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme folgt. Der Standort der Baumpflanzungen ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen bis zu einer Breite von 0,40 m entlang von Gebäuden sowie notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen. aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas etc.) mit Flächen sind unzulässig. Hiermit soll ein Beitrag zur naturnahen Gestaltung der Planungsflächen geleistet werden, so dass diese auch weiterhin für die Fauna, insbesondere Insekten, attraktiv sind. Stein- und Kiesgärten waren auch wegen ihrer negativen Auswirkungen auf das Kleinklima auszuschließen.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt. Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wir der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Senf, Klee, o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

Mit den Planungen kommt es zur Rodung einzelner Gehölze im Plangebiet. Entsprechend der erfolgten Ortseinsicht sind diese Gehölze als nachrangig wertvoll einzustufen und würden die geplante Neuordnung des Quartiers bei einem Erhalt unverhältnismäßig beeinträchtigen. Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen sichern hinreichend einen guten Ausgleich für die Rodungseingriffe und eine gute grünordnerische Gesamtgestaltung, so dass aktuell auf Rodungsausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und

4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist teilweise durch die bereits bestehenden Siedlungsnutzung gekennzeichnet. Teilflächen sind brachgefallen. In den weiteren Flächen ist noch keine Siedlungsnutzung erfolgt. Hier liegen unversiegelte Grünflächen vor. Durch die Überplanung kommt zu einer neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie die geplanten Gebäude und Nebenanlagen. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung sowie Einschränkung der überbaubaren Flächen können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden.

Vermeidungsmaßnahmen wie die Gründachfestsetzung und der Ausschluss von Stein- und Kiesgärten minimieren die Auswirkungen weiter. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandene Nutzung im Umfeld sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Wo möglich soll das Niederschlagswasser in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Die Maßnahmen zur Speicherung des Niederschlagswassers und der Nutzung als Brauchwasser wirken positiv auf den lokalen Wasserhaushalt. Die festgesetzten Gründächer können durch ihre Verdunstung die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt minimieren. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind, aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsnutzungen im Umfeld des Planungsgebietes sowie der nur gering relevanten Strukturelemente im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen aktuell nicht zu erwarten. Es wird aktuell aber noch eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, so dass vorstehende Aussage aktuell nicht abschließend ist. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die geplante Siedlungsnutzung lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch angrenzende Siedlungsnutzungen sowie landwirtschaftliche genutzte Fläche geprägt. Die unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Die aber wichtigen Bäume und Gehölze im Osten und Süden werden erhalten. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes waren teilweise bereits im Bestand durch Siedlungsnutzungen genutzt und standen damit nur den dort wohnenden Menschen zu Erholungs- und Freizeitzwecken zur Verfügung. Gleiches gilt für die vorhandenen Grünlandflächen. Durch die Planungen wird diese Funktion nicht verändert. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen wird nicht erwartet. Erhebliche

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen aus den bestehenden Straßen im Umfeld sowie für das Umfeld sind nicht zu erwarten. Die gewerblichen Immissionsbelastungen aus dem Umfeld können durch noch festsetzende Maßnahmen und Abstände sicher für alle Beteiligten gelöst werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die im Umfeld bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt. Mit der Nachverdichtung im Bestand ergibt sich keine erhebliche Veränderung zur Ausgangssituation. Auch im Bestand wäre in den überwiegenden Teilen bereits eine Überbauung der bisher unversiegelten Fläche möglich gewesen. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen wird eine landschaftlich und Ortsbild verträglich Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen ermöglicht. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Mit den Planungen wird die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs ermöglicht und betreffen in wesentlichen Teilen entweder bereits für Siedlungszwecke genutzte oder baurechtlich als Innenbereich mit entsprechenden Überbaumöglichkeiten einzustufende Flächen. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch die Nachverdichtung im Bestand auf neue erhebliche Verkehrsflächen verzichtet werden und dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. In der Gesamtbetrachtung sind geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

16. Artenschutzrechtliche Untersuchung

Der Plangebiet ist durch die bestehenden Siedlungsnutzungen, Freifläche und einen gewissen Anteil an Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Im Rahmen örtlicher Begehungen im Herbst 2022 konnten bisher keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die innerörtliche Lage sowie die Strukturarmut wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Es stellt vor allem einen Lebensraum für die typischen störunempfindlichen Vogelarten des Siedlungsumfeldes dar („Allerweltsarten“).

Um mögliche Verbotstatbestände aber sicher ausschließen zu können, wurde ein Artenschutzgutachter mit weitergehenden Untersuchungen beauftragt. Diese werden aktuell durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachters fließen in die weiteren Planungsschritte ein.

Um potenzielle Auswirkungen zu minimieren, wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten sind Außenbeleuchtungsanlagen als LED-Leuchten mit einer Lichtfarbe < 3000 K auszuführen. Es sind möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und vorrangig nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Beleuchtungen sind im Zeitraum 23.00 bis zur Dämmerung auf das aus Verkehrssicherungsgründen notwendige Minimum auszuschalten oder zu dimmen.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von potenziell im Umfeld vorhandenen Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen

Empfohlen wird weiterhin, auf großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen zu verzichten oder die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousie zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig. Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sollten vermieden werden.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Grünordnungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Erhaltungszustand potenziell vorhandener Arten im Umfeld aus.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern und die bestehenden Bebauungen im Umfeld des Plangebietes sowie die Höhenschichtlinien im Planblatt enthalten. Weiterhin sind die zum Rückbau gekennzeichneten Gebäude sowie ein Bebauungsplanvorschlag enthalten.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Stadt Windsbach, Hauptstraße 15, 91575 Windsbach eingesehen und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Windsbach (www.windsbach.de) eingesehen oder unter Tel. 09171 – 6701-0 erfragt werden.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 29 „An den Feldwiesen“ in der Fassung vom xx.xx.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen sowie Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 29.03.2023
Zuletzt geändert am

Windsbach, den

.....
Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

.....
Stadt Windsbach
Matthias Seitz
Erster Bürgermeister