

**Stadt Windsbach
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Wohnbauflächen Badstraße“
Bauabschnitt 1**

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
mit integriertem Umweltbericht**

16. März 2016

Zuletzt geändert am 17.08.2016, 19.10.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
Alternative Planungsstandorte	5
Rechtliche Grundlagen	7
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3. Allgemeine Lage des Baugebietes	7
4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
Allgemeines	8
Topographie	8
Verkehrerschließung	8
Ver- und Entsorgung	8
Denkmäler	8
Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	8
Boden, Geologie und Hydrogeologie	9
Altlasten	9
Oberflächennahe Geothermie	10
Immissionen	10
5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	10
6. Bebauung	11
7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	13
7.1 Erschließung und Verkehr	13
7.2 Entwässerung	14
7.3 Versorgung	16
7.4 Abfallentsorgung	16
8. Denkmalschutz	17
9. Grund- und Oberflächenwasser	17
10. Vorbeugender Brandschutz	18
11. Immissionsschutz	19
12. Altlasten	20
13. Grünordnung	21
13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	21
13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	22
13.2.1 Ermittlung des Eingriffes	22
13.2.2 Ausgleich	23

14.	Umweltbericht	25
14.1	Einleitung	25
14.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	25
14.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	25
14.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	25
14.2.1	Boden	26
14.2.2	Wasser	27
14.2.3	Klima/Luft	27
14.2.4	Tiere und Pflanzen	28
14.2.5	Mensch	29
14.2.6	Landschaft	30
14.2.7	Kultur- und Sachgüter	30
14.2.8	Wechselwirkungen	31
14.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
14.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
14.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
14.6	Zusätzliche Angaben	32
14.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	32
14.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	33
14.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
15.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	33
16.	Überregionale Planung	34
17.	Hinweise	35
18.	Bestandteile des Bebauungsplanes	35

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Windsbach beabsichtigt am Ostrand von Windsbach neue Wohnbauflächen auszuweisen. Aktuell besteht in Windsbach eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaufläche, welche jedoch weder durch Angebote der Stadt Windsbach noch durch private Anbieter befriedigt werden können.

Zurzeit sind bei der Stadt Windsbach über 80 Interessenten registriert, welche einen Bauplatz in Windsbach suchen. Dabei besteht zu einem hohen Prozentsatz der Wunsch nach Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken. Des Weiteren bestehen weitere Nachfragen durch Bauträger für ein Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke, sowie Grundstücken für Geschosswohnungsbau (insbesondere Seniorenwohnen).

Baulandreserven für die Befriedigung dieser Nachfrage sind aktuell im Gebiet der Stadt Windsbach nicht zu finden. Die Stadt Windsbach verfügt aktuell nicht mehr über entsprechende Grundstücksangebote.

Vermittlungsversuche der Stadt Windsbach zwischen Bauwilligen und den privaten Eigentümern potentiell geeigneter Grundstücke waren überwiegend nicht erfolgreich. Es zeigt sich zudem, dass insbesondere in den bestehenden Siedlungsgebieten mit Einfamilienhäusern aktuell keine leerstehenden Grundstücke oder Verkaufsabsichten der bestehenden Nutzer vorhanden sind.

Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat sich daher in den vergangenen Monaten im Rahmen von Diskussionen in den verschiedenen Gremien der Stadt Windsbach mit der weiteren Entwicklung des Siedlungswesens in Windsbach beschäftigt. Hierbei wurde beschlossen, im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt von Windsbach zukünftig vorrangig die Entwicklung vorhandener Innenentwicklungsflächen, insbesondere durch Nachnutzungen und Bebauung von innerörtlichen Brachflächen, anzustreben.

Hierzu sind jedoch zunächst weitergehende Untersuchungen und Erfassungen möglicher Entwicklungsflächen erforderlich, sowie insbesondere die notwendigen Grundstücksverhandlungen. Diese erweisen sich jedoch aufgrund der aktuellen Erfahrungen als schwierig, es ist nach aktuellem Stand nicht davon auszugehen, dass sich hier kurz oder mittelfristig tatsächlich Entwicklungsmöglichkeiten abzeichnen.

Die Stadt Windsbach hat beschlossen für die Befriedigung der bereits vorliegenden Anfragen sowie der sich zusätzlich bereits abzeichnenden Anfragen nach Wohnbauflächen am Ostrand von Windsbach neue Siedlungsflächen auszuweisen. Hiermit soll der Zeitraum bis zur Möglichkeit der tatsächlichen Entwicklung der angestrebten Innenentwicklungsmöglichkeiten überbrückt werden und gleichzeitig die Stadt Windsbach als attraktiver Wohn-, Lebens- und Arbeitsort erhalten werden. Auch die positive Gesamtentwicklung der bestehenden Gewerbestrukturen in Windsbach trägt zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen in Windsbach bei.

Es zeigt sich zudem, dass ein Großteil der Nachfragen von jungen Familien aus Windsbach kommt. Mit der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann somit, insbesondere durch Wohnraum für Familien, eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen in Windsbach erreicht werden und das Abwandern junger Bevölkerungsschichten aus Windsbach vermieden werden.

Das geplante Wohnbaugebiet „Badstraße“ wurde daher im Rahmen einer städtebaulichen Vorkonzeptionierung so angelegt, dass eine abschnittsweise Umsetzung und Erschließung möglich ist. Hiermit kann angemessen auf die bestehenden Nachfragen reagiert werden und gleichzeitig der Landverbrauch in einem, in Abwägung aller Belange, in vertretbaren Rahmen gehalten werden.

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan „Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1“ sollen den bereits bestehenden Nachfragen nach Wohnbauflächen kurzfristig Angebote zur Verfügung gestellt werden.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung aufgrund eines entwicklungsfähigen Gesamtkonzeptes mit abschnittsweiser Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen für den kurzfristigen Bedarf

**Stadt Windsbach - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1“
Begründung**

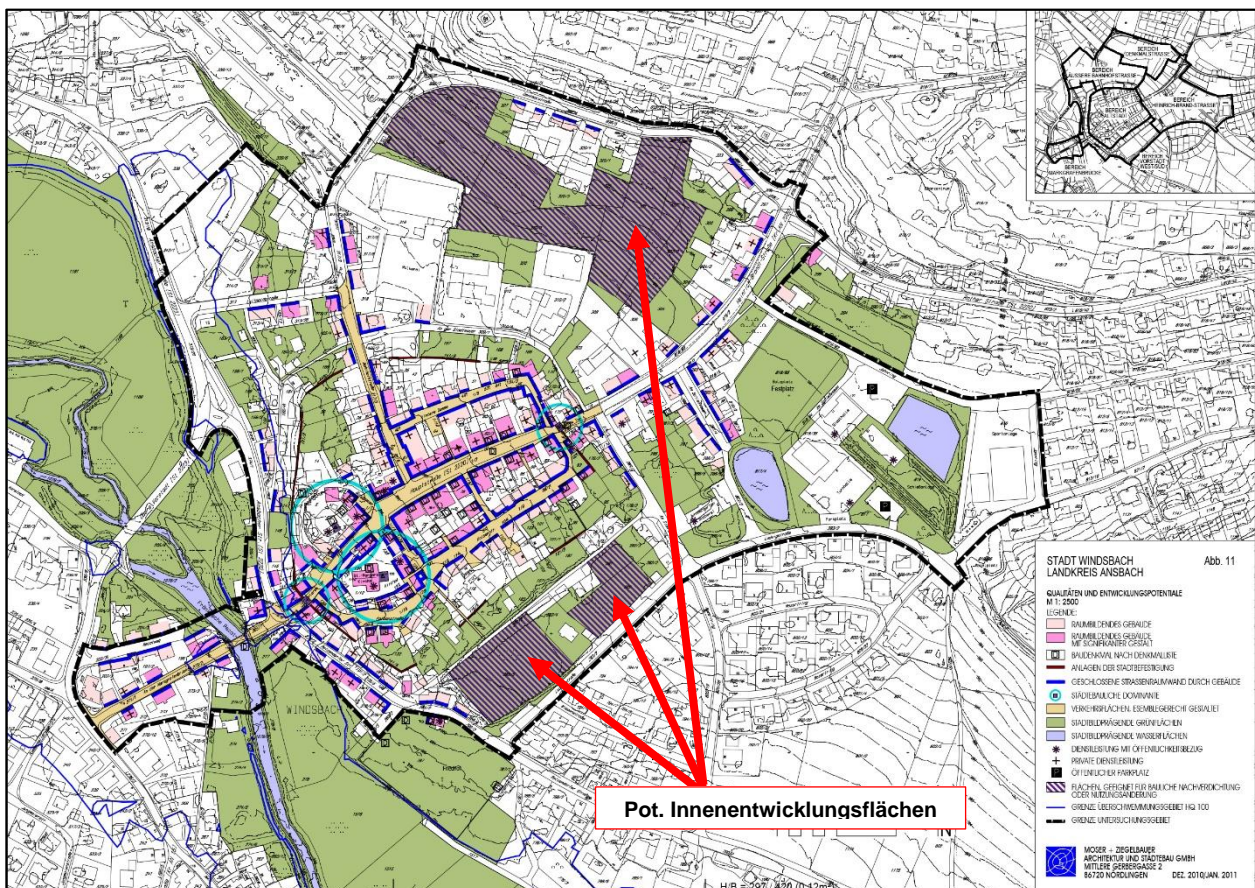
- Schaffung einer attraktiven Raumstruktur mit Straßenraum für Verkehr und Aufenthaltsqualität für die Anwohner, insbesondere Kinder
- Gute Durchwegung des Siedlungsgebietes durch Schaffung von Geh- und Radwegeverbindungen.
- Anbindung an die Naturerholungsräume im Umfeld.
- Schaffung einer guten landschaftlichen Struktur und Durchgrünung
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung und Ableitung

Alternative Planungsstandorte

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde vorab eine Prüfung auf eventuell vorhandene, besser geeignete Entwicklungsflächen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorrangangebot der Innenentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet. In die Betrachtungen wurden auch die bisherigen Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes einbezogen.

Im Innenbereich zeigen sich hierbei, neben den Renovierungs- und Sanierungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäudestrukturen im Sinne des Erhalts und Weiterentwicklung der Wohnnutzungen, am nördlichen Rand der Innenstadt (Bereich an der Denkmalstraße) sowie am Südostrand der Innenstadt potentielle Entwicklungsflächen.

Wie bereits zuvor ausgeführt, wird seitens der Stadt Windsbach beabsichtigt, diese Flächen langfristig, im Rahmen der Innenentwicklung einer geeigneten Nutzung (insbesondere Wohnnutzung), im Sinne des Erhalts und der Entwicklung einer attraktiven Innenstadt, zuzuführen.



Auszug ISEK – Entwicklungskonzept Innenstadt © Stadt Windsbach sowie Mosler + Ziegelbauer Architektur und Städtebau GmbH

Aktuell werden die Rahmenbedingungen für eine mögliche Entwicklung dieser Flächen planerisch sowie eigentumsrechtlich weitergehend geprüft, jedoch ist festzustellen, dass diese Flächen momentan aufgrund fehlender Eigentumsrechte bzw. der fehlender Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundeigentümer nicht unmittelbar für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Eine Entwicklung wird erst mittelfristig möglich werden.

Im Weiteren wurden daher möglich Nachverdichtungen sowie Entwicklungsmöglichkeiten in den bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld der Innenstadt von Windsbach geprüft. Vereinzelt sind hier noch unbebaute Grundstücke vorhanden, diese befinden sich jedoch in privaten Grundbesitz. Entwicklungs- oder Verkaufsabsichten der entsprechenden Eigentümer bestehen nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Windsbach nicht. Zudem verfügen die bestehenden Siedlungsstrukturen aktuell über funktionsfähige Binnenstrukturen, welche kurz- und mittelfristig aktuell keine Leerstände erwarten lassen. Vielmehr stellt es sich aktuell so dar, dass sich aus diesen Siedlungsstrukturen aktuell ein zusätzlicher Siedlungsdruck für die Stadt Windsbach abzeichnet. Langfristig ist in diesen Bereichen aber damit zu rechnen, dass sich in diesen Siedlungsflächen, insbesondere aufgrund des demographischen Wandels, städtebauliche Entwicklungserfordernisse ergeben. Zum aktuellen Zeitpunkt, sowie nach Einschätzung der Stadt Windsbach auch mittelfristig, ist in diesen Strukturen aber nicht damit zu rechnen. Die vorliegenden Planungen dienen der vorrangigen Deckung des akut sowie mittelfristig bestehenden Wohnbauflächenbedarfs.

Im Weiteren wurden daher auf Basis des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen mögliche Entwicklungsflächen geprüft und hierbei insbesondere die tatsächliche Flächenverfügbarkeit bzw. die Entwicklungsbereitschaft der hauptsächlich privaten Grundstückseigentümer berücksichtigt.

Von einer Untersuchung potentieller Entwicklungsflächen in den weiteren Außenorten wurde abgesehen, da diese aus städtebaulicher Sicht keine geeigneten Standorte für die Entwicklung von Wohnbauflächen im geplanten Umfang darstellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt hierbei am Nordrand von Windsbach sowie östlich und südwestlich des Baugebiets „Petersberg“ entsprechend geeignete Flächen als Wohnbauflächen dar.

Als Abwägungskriterien wurden in der Entscheidung für den vorliegenden Standort insbesondere die beachtenswerten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, bestehende Nutzungen am untersuchten Standort und dem Umfeld, topographische und naturräumliche Verhältnisse, Natur-/Landschaftsschutzgebiete im Umfeld, denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Bodendenkmäler, Hochwasserschutz, Bodenklassifizierung und -güte, überörtliche Verkehrserschließung, grundsätzliche Erschließungssituation, Entwässerungsmöglichkeiten, Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem städtebaulichen Umfeld sowie Flächenverfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse, Grunderwerbsmöglichkeiten, Erschließungs- und Grunderwerbskosten) herangezogen.

In der Abwägung zeigte sich, dass die Flächen am Nordrand von Windsbach aufgrund der schlechteren Anbindungsmöglichkeiten an die Infrastruktur sowie fehlender Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer nicht geeignet sind. Die Flächen südwestlich des Baugebiets „Petersberg“ scheiden aufgrund mangelnder Entwicklungsbereitschaft, potentieller Bodendenkmäler sowie naturschutzfachlichen Gründen sowie der topografisch schwierigeren Lage aus. Die Stadt Windsbach beabsichtigt daher, im Rahmen der nächsten Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans die dort verbleibenden, bisher nicht überplanten Wohnbauflächen, zukünftig nicht mehr als Wohnbauflächen darzustellen.

Der nun überplante Bereich östlich des Baugebiets „Petersberg“ stellt in Abwägung aller Belange, unter Beachtung der durchgeführten Prüfung alternativer Entwicklungsflächen und ihrer Eignung entsprechend der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen die für die vorgesehenen Nutzungen bestmöglich ortsverträgliche Entwicklungsfläche zur Schaffung von Wohnbauflächen in Windsbach dar. Sie ist zudem unter Berücksichtigung der Realteilung und Entwicklungsbereitschaft die am besten zur Überplanung verfügbare Fläche.

Besser geeignete Flächen lassen sich aufgrund schwerer wiegender anderer Nachteile der alternativ untersuchten Flächen nicht finden. Die Entwicklung untersuchter alternativer Flächen scheidet zudem weiterhin an den gegenläufigen Eigentümerinteressen, welche eine Entwicklung nicht zulassen.

Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 09.05.2016 (GVBl. S. 89) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

Mit der **Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB** werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem **Umweltbericht** (vgl. Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes.

2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Ostrand von Windsbach

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die anschließenden Verkehrsflächen der Gemeindeverbindungsstraße nach Retzendorf (Badstraße) sowie daran anschließende Wohnbauflächen
- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen und nördlich davon befindliche gewerbliche Nutzflächen
- im Osten: durch die angrenzenden landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch angrenzenden landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen und Waldflächen.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 79, 80, 81 und 314 sowie Teilflächen der Flur Nr. 73/3, 82 sowie 312, jeweils Gemarkung Retzendorf.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 4,4 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet erforderlich sind.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Allgemeines

Die Stadt Windsbach wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Sie ist dort weiterhin als Unterzentrum bestimmt.

Das geplante Wohngebiet befindet sich östlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Retzendorf (Badstraße). Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und befinden sich zum größten Teil bereits im öffentlichen Besitz. Teilflächen sind noch in privaten Besitz, die Stadt Windsbach befindet sich hier zurzeit im Abschluss der Grundstücksverhandlungen.

Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Nordwesten nach Südosten geneigten Gelände und befindet sich am Ostrand von Windsbach. Innerhalb des Planungsgebietes ist Höhenunterschied von ca. 5,00 m vorhanden.

Verkehrerschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch zurzeit nicht erschlossen. Am Westrand des Planungsgebietes befindet sich die Badstraße, von der eine Erschließung des Planungsgebietes erfolgen kann. Am Südostrand des Planungsgebietes befindet sich landwirtschaftlicher Feld- und Waldweg.

Geh- und Radwegeverbindungen des Planungsgebietes existieren aktuell nicht. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m an der Jahnstraße (Haltestelle Volksschule). Hier besteht Anschluss an die Buslinien 721, 722 und 625 in die Richtungen Windsbach Bahnhof, die Ortsteile von Windsbach, Spalt, Wassermungenau, Abenberg und weitere Orte. Am Bahnhof Windsbach im Innenort besteht über die Regionalbahnlinie R 71 Anschluss in Richtung Wicklesgreuth. Von dort besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S4 in Richtung Ansbach und Nürnberg.

Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Denkmäler

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m Luftlinie eine als Bodendenkmal kartierte Flächen (Denkmalkartierung D-5-6731-0050). Das Bodendenkmal wird als Siedlung der Steinzeit, der Bronzezeit sowie Urnenfeldzeit beschrieben. Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 600 m das als Baudenkmal kartierte städtische Freibad von Windsbach (Denkmalkartierung D-5-71-226-176). Südöstlich des Planungsgebietes befinden sich im dortigen Waldgebiet als Bodendenkmal kartierte Flächen mit Wallanlagen der vor- und frühgeschichtlichen Zeitstellung oder des Mittelalters (Denkmalkartierung D-5-6731-0061). Im südlichen Randbereich des Planungsgebietes ist gem. Mitteilung des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein nicht genauer lokalisierbarer archäologischer Einzelfund verzeichnet.

Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst. Südlich, außerhalb des Planungsgebietes, befinden sich als Biotop kartierte Heckenstrukturen Fläche. Lt. FINWEB befinden sich in diesem Bereich am nach Süden orientierten Hang naturschutzrechtlich schützenswerte Heckenstrukturen.

Die Hecken stocken auf hangparallel verlaufenden südexponierten Ranken. Der Unterwuchs ist typischerweise Eutroph (Echte Nelkenwurz, Schöllkraut, Brennessel). Unter der Kartierungsnummern 6731-0107-090 und -010 werden hier Hecken aus verwilderten Zwetschgen, Kirsche, Schlehe, Rose, Holunder, Hartriegel und Brombeere verzeichnet. Diese Heckenstrukturen setzen sich, ebenfalls biotopkartiert, westlich der Badstraße fort. Im Waldgebiet befinden sich weitere biotopkartierte Strukturen. Südlich des Planungsgebietes befindet sich im einem Abstand von ca. 650 m das FFH-Schutzgebiet der fränkischen Rezat.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im westlichen Teil gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Im östlichen Teil des Planungsgebietes wird die potentiell natürliche Vegetation der Ordnung L3a, typischer Hainsimsen – Buchenwald, zugeordnet. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet Großteils dem Coburger Sandstein des oberen bunten Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit weißgrauem Sandstein und Wechsellagen von Letten und Sandstein zu rechnen. Am Südrand des Planungsgebietes können Teile des Planungsgebietes im Blasensandstein des oberen bunten Keupers mit hellen Sandsteinen und bunten Lettenlagen, zum Teil auch roten Letten, liegen. Als Bodentyp ist mit Braunerde u. Podsol-Braunerde aus der sandigen Verwitterung des Coburger Sandsteins zu rechnen. Zum Teil liegt eine sandige Deckschicht vor.

Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor. Es wird empfohlen, für die weitere Planung ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte SI 4V (schwach lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 35 - 29 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. 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. Südlich des Planungsgebietes verläuft der Talraum der fränkischen Rezat. Durch die Hanglagen des Planungsgebietes ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zum Teil aber auch dem Porengrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit der quartären Flussschotter und –sande zugeordnet. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch 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.

Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 40 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,6 – 2,0 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 269 mm leicht unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Immissionen

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich ein einem Abstand von ca. 45 m zur nördlichen Planungsgrenze gewerbliche Nutzflächen. Hieraus entstehen u.U. Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet. Westlich grenzt an das Planungsgebiet die Gemeindeverbindungsstraße nach Retzendorf an. Hieraus entstehen ggf. Verkehrslärmbelastungen für das Planungsgebiet. Westlich grenzen weiterhin die Wohnbauflächen des bestehenden Baugebietes „Petersberg“ an.

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene kurzfristige Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbaufläche in Windsbach geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen in Windsbach geleistet werden. Zudem soll mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen am Ostrand von Windsbach die städtebauliche Entwicklung des Ortes abgerundet werden.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 4,48 ha	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,63 ha	14,1 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,11 ha	2,4 %
Flächen f. Regenrückhaltung	ca. 0,13 ha	2,8 %
Waldflächen	ca. 0,08 ha	1,7 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca. 3,53 ha	79,0 %

5.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten stellen sich zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplans, geschätzt, wie folgt dar:

Abwasseranlage	1.960.000,-- Euro
Verkehrsanlage	980.000,-- Euro
Wasserversorgung	430.000,-- Euro

(Alle Kosten Brutto einschl. Baunebenkosten, zzgl. Grunderwerbskosten, Stromversorgung, Gas- und Nahwärmeversorgung, ggf. Telekommunikationsanlage sowie Vermessung)

6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Ostrand von Windsbach getroffen.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist 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.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient zudem dem Ziel, die im integrierten Stadtentwicklungskonzept für Windsbach verfolgte Stärkung der Innenstadt zu gewährleisten. Eine Tankstelle befindet sich unmittelbar nördlich im bestehenden Gewerbegebiet an der Staatsstraße St2220. Für Gartenbaubetriebe ist das geplante Wohnbauggebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Ortsgebiet von Windsbach.

Aus städtebaulichen Gründen wird in Teilen des Planungsgebietes eine Einschränkung der zulässigen Arten der geplanten Wohnnutzungen vorgenommen. Dies dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie dem Ziel, neben der Schaffung der grundsätzlich hauptsächlich angefragten Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser auch Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern zu ermöglichen. Im Sinne der geordneten Entwicklung werden deshalb Teile des Planungsgebietes mit entsprechenden Beschränkungen festgesetzt. Hiermit kann ein Beitrag für die sich abzeichnende Nachfrage nach verdichteten Wohnstrukturen (Geschosswohnungsbau) geleistet werden.

Am Südrand des Planungsgebietes wird im Sinne der Sicherstellung einer aufgelockerten Baustruktur im Übergang zur Hangkante des Talraums der fränkischen Rezat sowie der freien Landschaft eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Hierzu trägt auch der Abstand des Planungsgebietes von im Minimum 40 m zur Hangkante bei.

Im Innenbereich des Planungsgebietes werden keine Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit vorgenommen, um die seitens der Stadt Windsbach vorgesehene größtmögliche Gestaltungsfreiheit auf den Baugrundstücken zu gewährleisten.

Die Abgrenzung der jeweiligen Bereiche ist im Planblatt dargestellt.

Die Bebauung der Grundstücke wird in der Regel mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 entsprechend der Obergrenzen der BauNVO festgesetzt. In den Teilbereich mit der geplanten verdichteten Bebauung für Geschosswohnungsbau sowie Reihenhäuser wird in Abweichung zu den Maßgaben der BauNVO eine Grundflächenzahl mit maximal 0,6 und die Geschossflächenzahl mit maximal 1,2 festgesetzt.

Die Abweichung von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist im städtebaulichen Umfeld als vertretbar anzusehen. Sie dient insbesondere der Schaffung einer verdichteten Bebauung bei geringstmöglichem Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Schaffung von geeignetem Wohnraum unter Beachtung des demographischen Wandels. Die Belange der Nachbarschaft bleiben in der Abwägung gewahrt. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus dieser Festsetzung nach zu erwarten, da sich die erhöhte Verdichtung auf einen geringen Teilbereich des Planungsgebietes beschränkt und zudem durch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Ausführung von Stellplätze u. ä. hinreichende Kompensationsmaßnahmen getroffen werden.

Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet

Für die südlichste Bauzeile des Planungsgebietes wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass die Länge der in baulichen Zusammenhang errichteten baulichen Anlagen maximal 50 m betragen darf. Dies dient der städtebaulich geordneten Entwicklung an der Hangkante zur freien Landschaft. Für Kettenhausstrukturen wird festgesetzt, dass diese eine max. zusammenhängende Gesamtlänge von 50,00 m nicht überschreiten dürfen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass trotz entsprechender Verdichtung eine hinreichend aufgelockerte Bebauung im landschaftlichen Umfeld gewährleistet ist.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und möglichst guten landschaftlichen Einbindung in das Umfeld werden unter Beachtung der topographischen Verhältnisse max. Trauf-, Wand- und Firsthöhen festgesetzt, sowie über den Bezug zur jeweils an die Baugrundstücke angrenzenden Erschließungsstraße die städtebaulich geordnete Höhenentwicklung im Kontext der Bebauung gewährleistet.

Zudem wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl von Vollgeschossen mit in der Regel zwei Vollgeschossen die angemessene Gebietsentwicklung gewährleistet. Im nördlichen Abschnitt sowie am südwestlichen Rand wird eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen zugelassen, um die gewünschte städtebaulich verdichtete Baustruktur zu ermöglichen. Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes wird 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.

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Geh- und Radwegen) einen Mindestabstand von 3,00 m ein. Somit werden ausreichende Abstände gewahrt und eine ortsverträgliche Bebauung ermöglicht. Garagen und Carports sowie deren Zufahrten dürfen diese Baugrenzen überschreiten. Gleiches gilt für Hauseingangsüberdachungen welche die Baugrenzen um eine Tiefe um max. 1,50 überschreiten dürfen.

Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus ist die Errichtung von Tiefgaragen zulässig.

Aufgrund der topographischen Situation werden Maßgaben zur Geländemodellierung und Abtreppung von ggf. erforderlichen Stützwänden festgesetzt. Im Rahmen eines Freiflächenplans zu den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen sind diese Maßnahmen zeichnerisch darzustellen.

Im Bereich der Mehrfamilienhaus/Reihenhausstrukturen dürfen die Abstandsflächen in Abweichungen zu den Maßgaben des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO auf 2 Gebäudeseiten auf eine Tiefe von 0,5 H reduziert werden. Der grundsätzlich einzuhaltende Grenzmindestabstand von 3,00 m gem. BayBO darf dabei jedoch nicht unterschritten werden. Diese Abweichung durch örtliche Satzung im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO ist städtebaulich vertretbar, um die in diesem Bereich gewünschte städtebaulich verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die Belange der Nachbarschaft an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse bleibt jederzeit hinreichend gewahrt.

Im Rahmen von örtlichen Vorschriften im Sinne des § 81 BayBO werden Maßgaben zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Grundstückseinfriedungen sowie Maßgaben zur Höhe, Lage und Ausführung der Einfriedungen festgesetzt. Weiterhin werden Maßgaben zur Größe von baulichen Nebenanlagen (Gartenhäuschen), der Standorte für Mülltonnen sowie Werbeanlagen und Hinweisschildern getroffen.

Im Sinne der städtebaulich geordneten Nutzung regenerativer Energien werden Maßgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemacht. Entsprechende Anlagen sind nur auf den baulichen Hauptanlagen zulässig. Auf Nebenanlagen werden diese nur auf baulichen Anlagen mit der Dachform Satteldach zugelassen.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Anbindung an die Badstraße (Gemeindeverbindungsstraße nach Retzendorf). Von dort besteht im Norden Anschluss an die Staatsstraße St 2220 in Richtung B466 im Osten sowie nach Ansbach, Neuendettelsau, Heilsbronn und Autobahn BAB A6.

Die Badstraße besitzt zur Aufnahme der zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus dem neuen Baugebiet (einschließlich der geplanten Erweiterung des Bauabschnitts 2) hinreichende Kapazitäten. Die Anbindung erfolgt im Norden auf Höhe des Max – Reger – Wegs sowie am südwestlichen Rand des Planungsgebietes. Hiermit ist eine ausreichende Anbindung an die überörtliche Erschließung gewährleistet.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird ein Verbot von unmittelbaren Ein- und Ausfahrten zur Badstraße von den Baugrundstücken festgesetzt.

Für den Knotenpunkt der Badstraße mit der Staatsstraße St 2220 wurde eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes in der Bestandssituation durchgeführt. Hierzu wurde im Mai 2016 eine Verkehrszählung am Knotenpunkt durchgeführt und im Anschluss daran eine Leistungsfähigkeitsberechnung gem. dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durchgeführt. Die Berechnung ergab in der Bestandssituation sowohl für die vormittägliche Spitzenstunde als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde eine Qualitätsstufe A gem. HBS für den gesamten Knotenpunkt. Die mittleren Wartezeiten liegen deutlich unter 10 Sekunden. Nach planerischem Ermessen kann somit davon ausgegangen werden, dass auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus der vorliegenden Bauleitplanung sowie dem zusätzlichen Bauabschnitt 2 keine Auswirkungen auf die Verkehrssituation am Knotenpunkt Badstraße / Staatsstraße St 2220 entstehen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs am Knotenpunkt negativ beeinflussen. Eine Ergänzung des Knotenpunktes durch Linksabbiegerspuren ist nicht erforderlich. Die Geometrie und Ausgestaltung des bestehenden Knotenpunktes kann als ausreichend zur Aufnahme des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs aus dem Planungsgebiet erachtet werden.

Innere Erschließung

Im Planungsgebiet wird eine Hapterschließungsstraße mit einer Breite von 5,00 m vorgesehen. Diese wird um einen Multifunktionsstreifen mit einer Breite von 1,50 m ergänzt. Die Hapterschließungsstraße wird vom Bauabschnitt 1 in den Bauabschnitt 2 verlängert und bildet nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen für beide Bauabschnitte eine Ringerschließung als Hapterschließung.

Die weiteren Straßen im Planungsgebiet werden mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Dieser Straßenraum wird als gleichwertig für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge gestaltet. Die Schaffung von Straßenraum durch Bepflanzung und Fläche für ruhenden Verkehr dient als natürliche Verkehrsberuhigung.

Für Teile der geplanten Baugrundstücke im westlichen Teil des Planungsgebiets werden verkehrsberuhigte Bereiche als Hinterliegererschließungen vorgesehen. Diese sind nicht für die Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen dimensioniert, die Anlieger werden verpflichtet, ihre Entsorgungsbehältnisse an den öffentlichen Erschließungsstraßen bereitzustellen. Da die Entfernungen für die Anlieger < 50,00 m sind, ist dies als vertretbar zu erachten.

Das Straßennetz wird grundsätzlich in Ringform aufgebaut, dadurch kann auf Kehren verzichtet werden. Hiermit wird eine städtebaulich vertretbare Verkehrsraumentwicklung unter Beachtung der heutigen Ansprüche der Anlieger gewährleistet.

Die Straßen sind so dimensioniert, dass ein vollständiges Befahren mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen gegeben ist.

Einzelheiten der Ausformulierung der Straßenräume werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt.

Ruhender Verkehr

Für alle Einzel- und Doppelhäuser sind grundsätzlich je zwei Stellplätze in der Satzung festgesetzt und ein Vorschlag für den Garagen- und Stellplatzstandort je Parzelle im Planblatt dargestellt. Soweit Einliegerwohnungen errichtet werden, ist je 50 m² Wohnfläche ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Für alle weiteren Wohnnutzungen werden gestaffelte Stellplatzmaßgaben in Abhängigkeit von der pro Wohneinheit geplanten Wohnfläche festgesetzt, so dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr sichergestellt ist. Bei der Herstellung der Stellplätze ist insbesondere für Geschosswohnungsgebäude auf ausreichende Anzahl an gut erreichbaren Besucherstellplätzen zu achten. Diese müssen uneingeschränkt erreichbar sein.

Soweit weitergehende zulässige Nutzungen umgesetzt werden sollen, ist hierfür der Stellplatznachweis entsprechend der Maßgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu ermitteln und nachzuweisen.

Die Errichtung von Tiefgaragen für den geplanten Geschosswohnungsbau ist grundsätzlich zulässig.

Für an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen oder Carports gilt grundsätzlich eine Anpassungspflicht in der Gestaltung, um ein städtebaulich geordnetes Bild des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

Vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von 5,00 m nachzuweisen, so dass ein Öffnen und Schließen der Tore auch ohne Beeinträchtigung der Sicherheit im öffentlichen Straßenraum möglich ist. Aus diesem Grund wird dieser Stauraum auch nicht als Stellplatz im Sinne des nachzuweisenden Stellplatzbedarfes anerkannt. Bei Carports ist eine Reduzierung des Stauraums auf mind. 3,00 m zulässig.

Neben den im zeichnerischen Teil bereits dargestellten öffentlichen Stellplätzen werden im öffentlichen Straßenraum im Rahmen der Erschließungsplanung weitere öffentliche Stellplätze im Sinne von Besucherstellplätzen vorgesehen. Auf eine weitergehende Festsetzung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans kann aus planerischer Sicht aber verzichtet werden.

Geh- und Radwege Erschließung

Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung entlang der Badstraße wird am Westrand des Planungsgebietes eine Fläche zur Errichtung eines Geh- und Radweges mit Begleitgrün vorgesehen. Details hierzu werden im Rahmen der gesonderten Erschließungsplanung geregelt.

Zur Anbindung an das westlich des Planungsgebietes bestehenden Wohngebiete wird in Verlängerung der Richard – Wagner – Straße ein Geh- und Radweg in das Planungsgebiet vorgesehen. Dieser wird im Bauabschnitt 2 nach Osten verlängert. Mit den geplanten zusätzlichen Geh- und Radwegen kann die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer intensiviert werden, die Verknüpfung mit den bestehenden Baugebieten erzielt werden sowie die Anbindung an die Naherholungsgebiete im Umfeld gestärkt werden. Teile dieser Geh- und Radwege werden zur Verbesserung der Erreichbarkeit für die Rettungskräfte auf die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ausgelegt.

Details zur Gestaltung der Geh- und Radwege werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sowie die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen werden gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten.

Für die im Trennsystem vorgesehene Entwässerung der Oberflächenwässer ist zur kontrollierten und regulierten Einleitung die Errichtung eines Rückhaltevolumens am Südrand des Planungsgebietes erforderlich. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und wird mit den Fachbehörden abgestimmt. Das rückgehaltene Oberflächenwasser wird gedrosselt in den südlich verlaufende Schwalbach und von dort in die fränkische Rezat übergeleitet. Hierfür werden die erforderlichen Anträge bei den zuständigen Fachbehörden gestellt und die Planung mit den Fachbehörden abgestimmt.

Bei der Dimensionierung der Oberflächenwasserentwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Erschließungsanlage mit einbezogen. Die Straßenführungen werden durch die Wahl von geeigneten Quer- und Längsgefällen so ausgebildet, dass eine bestmögliche, gefährdungsminimierende Ableitung von urbanen Sturzfluten sichergestellt ist und Gefährdungen für unterhalb des Planungsgebietes befindlichen Ortsteile minimiert werden. Die geplante Ausführung wird mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Schmutzwässer werden gesammelt und über ein neu zu erstellendes Kanalnetz an die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die geltenden DWA-Richtlinien bei der Ableitung und Behandlung werden eingehalten. Hierfür sind neu Kanalleitungen herzustellen. Die Flächen des Planungsgebietes sind im Entwurf zur Zentralkläranlage der Stadt Windsbach bisher nicht enthalten. Die bestehende Kläranlage besitzt eine Ausbaugröße von 12.500 EW₆₀, die tatsächliche mittlere Belastung beträgt aufgrund eines bestehenden Starkverschmutzereinleiters in Windsbach zurzeit ca. 16.000 EW₆₀. Die relevanten Anforderungen und Auflagen aus den Bescheiden werden aber zu jedem Zeitpunkt eingehalten. Durch sich in absehbarer Zeit abzeichnende Veränderungen im Betrieb des Starkverschmutzereinleiters wird eine Reduzierung der Belastungen um bis zu 8000 EW₆₀ erfolgen, so dass die genehmigte Ausbaugröße der bestehenden Kläranlage deutlich unterschritten wird. Die Kläranlage besitzt somit noch hinreichend Kapazitäten, um auch das aus dem vorliegenden allgemeinen Wohngebiet anfallende Schmutzwasser noch behandeln zu können. Dies gilt auch in der Übergangszeit bis zur Veränderung im Betrieb des Starkverschmutzereinleiters.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach wird gesondert eine Überrechnung der Zentralkläranlage in Windsbach durchgeführt sowie die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse bzw. Erlaubnisverlängerungen für die auslaufenden Erlaubnisse beantragt. Die Schmutzwasserentwässerung ist somit sichergestellt.

Die Details der Entwässerungsanlage werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Für die Einleitung des Regenwassers in das Oberflächengewässer wird ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Soweit örtliche Gegebenheiten und Bodenbeschaffenheit es zulassen, ist eine Versickerung der Dachflächenwasser der Wohngebäude auf dem jeweiligen Grundstück bevorzugt auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser 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.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Alle Grundstücke erhalten je einen Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung sowie die Oberflächenwasserentsorgung. Für Grundstücke mit Einzel und Doppelhausbebauung wird die Herstellung einer Zisterne für anfallendes Dach- und Oberflächenwasser mit 3 m³ Dauerstauvolumen festgesetzt.

Für Mehrfamilienhausbebauung wird festgesetzt, dass je 100 m² Dachfläche 3 m³ Dauerstauvolumen in einer Zisterne nachzuweisen sind. Diese Festsetzungen dienen dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser, insbesondere für die Gartenbewässerung. Der Überlauf der Zisterne kann an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Im Planungsgebiet können u. U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt, die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz der Stadtwerke Windsbach.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Windsbach. Am Nordostrand des Planungsgebietes wird eine Fläche zur Errichtung einer Umspannstation vorgesehen. Von dort aus erfolgt eine Verlegung neuer Versorgungsleitungen in das Gebiet. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. 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.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes wird geprüft und ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Gleiches gilt für eine mögliche Nahwärmeversorgung des Gebietes.

7.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreises Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Die geplanten verkehrsberuhigten Flächen sind nicht für die Befahrung mit Fahrzeugen der Entsorger geeignet. Den dortigen Bewohnern wird daher auferlegt, die Abfallbehältnisse am Tag der Abholung an für die Entsorger entsprechend der geltenden Richtlinien öffentlichen befahrbaren Straßen bereitzustellen. Im Übrigen haben die Behältnisse auf dem Grundstück zu verbleiben, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind zu vermeiden. Die Entfernungen dieser Grundstücke zu den geeigneten Straßen sind kleiner 50 m, so dass diese Maßgabe im Rahmen der Abwägung der Belange also vertretbar zu erachten ist.

Details sind durch den konkreten Vorhabensträger im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Maßnahme abzustimmen.

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 gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gem. der Mitteilung des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden im südlichen Randbereich des Planungsgebietes nicht genauer lokalisierbare archäologische Einzelfunde gemacht und dokumentiert. Der südliche Teilbereich des Planungsgebietes ist somit als Vermutungsfläche im Sinne des Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu erachten.

Gemäß Art. 7 (1) DSchG bedürfen sämtliche Bodeneingriffe in diesem Vermutungsbereich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Dies gilt auch für Bereiche in denen Bodendenkmäler den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese denkmalrechtlichen Erlaubnisse sind in eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Für die im Planungsgebiet relevanten Teilflächen wurde zwischenzeitlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die Durchführung von Sondierungen in den Vermutungsverdachtsflächen durch die untere Denkmalschutzbehörde erteilt. Die weitergehenden Untersuchungen der Vermutungsflächen erfolgen in der zweiten Hälfte des Septembers 2016, nach Ernte auf den relevanten Flächen. Die Ergebnisse der Sondierungen werden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und das weitere Vorgehen für die konkrete Erschließung des Planungsgebietes festgesetzt.

Das Vorkommen archäologischer Spuren kann grundsätzlich aber im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt zusätzlich:

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. 098-468-4100 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 12.05.2015

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 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.*

9. Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser durch 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.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung grundsätzlich vorzuziehen. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an den geplanten Oberflächenwasserkanal. Durch die privaten Bauherrschaften sind im Rahmen des Entwässerungsantrags nachvollziehbar die Gründe für den Anschluss an den Oberflächenwasserkanal und den Verzicht auf der örtliche Versickerung darzulegen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 (2) BayFwG geforderten Standards überdurchschnittlich ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal zweigeschossig geplant. Im nördlichen Randbereich sowie am südwestlichen Randbereich ist eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen 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. 1,3 km.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist ausreichend. In den geplanten neuen Erschließungsstraßen werden ausreichend dimensionierte Wasserleitungen vorgesehen und im Planungsgebiet mehrere Wasserentnahmestellen in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr vorgesehen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über neue Erschließungsstraßen erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von mindestens 5,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke an den verkehrsberuhigten Bereichen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit der verkehrsberuhigten Bereiche für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Teile der Geh- und Radwege werden für die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Rettungskräfte ausgelegt um die Erreichbarkeit des Planungsgebietes zu verbessern.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Nicht vorhanden.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Wohngebäude als Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.

11. Immissionsschutz

Lärmimmissionsschutz:

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich in einem Abstand von mind. 45,00 m gewerbliche Nutzungen. Von diesen gehen ggf. Gewerbelärmimmissionen aus. Westlich des Planungsgebietes befindet sich die Badstraße. Hieraus entstehen ggf. Verkehrslärmbelastungen.

Zur Abschätzung der zu erwartenden Immissionssituation wurden durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Bericht Nr. 16.8983-b01 vom 05.08.2016) durchgeführt. Das Gutachten liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aus den bestehenden gewerblichen Nutzflächen nicht mit schädlichen Immissionen im Planungsgebiet zu rechnen ist. Die relevanten Grenzwerte gem. TA LÄRM als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) als auch im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) eingehalten bzw. unterschritten. Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Gewerbelärm sind somit nicht notwendig. Die Entwicklungsfähigkeit der gewerblichen Betriebe im Umfeld wird durch vorliegenden Planungen nicht beeinträchtigt.

Die Berechnungen des Gutachtens zum Straßenverkehrslärm zeigen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für den Zeitraum Tag eingehalten bzw. unterschritten wird. Im Zeitraum Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) kann es, an den der Badstraße zugewandten Fassadenbereichen der Gebäude, zur Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) um teilweise bis zu 3 dB(A) kommen. Die höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Zeitraum Nacht 49dB(A) werden aber eingehalten.

Für die westlichen und nördlichen Randbereiche des Planungsgebietes ergibt sich somit die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen. Für die ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte im Zeitraum Nacht wurden durch den Gutachter in Anlehnung an die DIN 4109 Lärmpegelbereiche definiert, anhand deren die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen auf Basis der konkreten Vorhabensplanungen ermittelt werden können. Die Details zur Ermittlung der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind dem als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

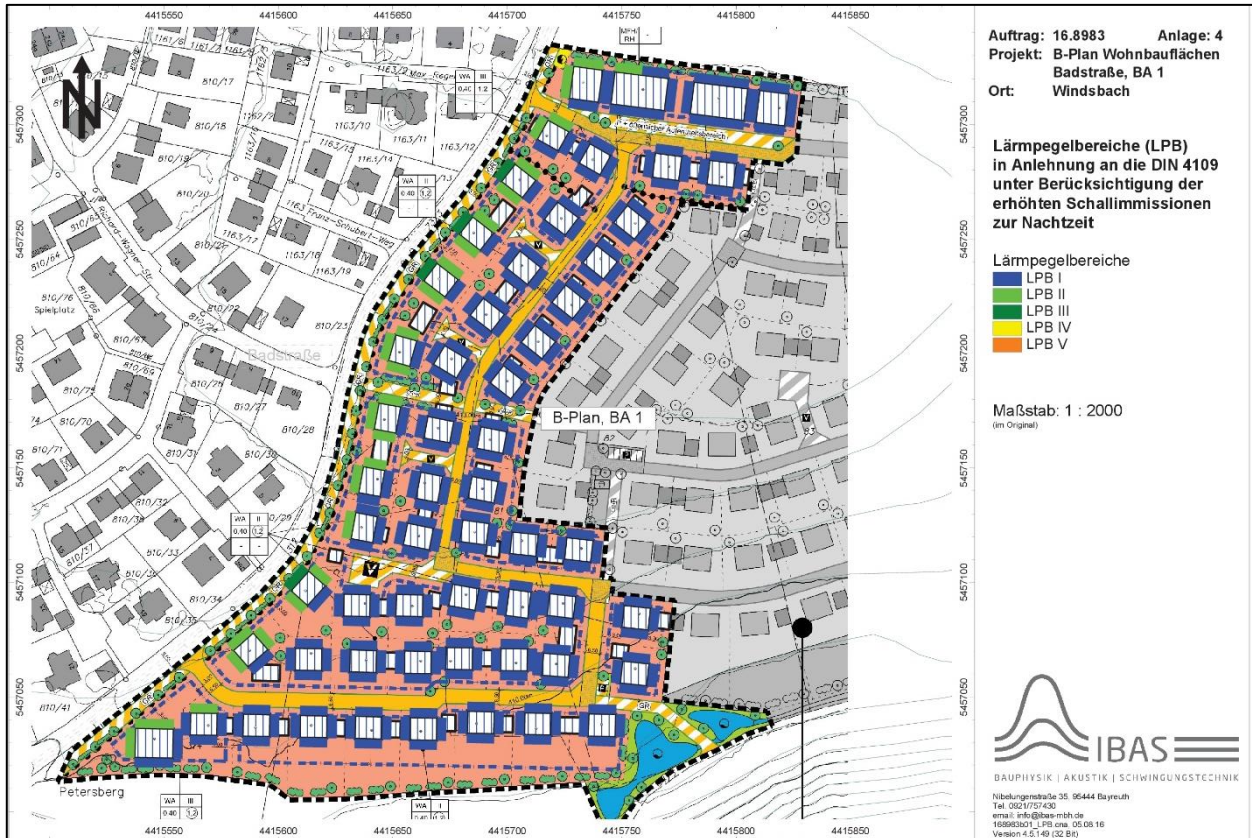
Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist durch die konkreten Vorhabensträger im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu führen. Der Nachweis ist für schutzbedürftige Räume der geplanten Nutzung zu führen. Als schutzbedürftige Räume gelten Nutzungen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Nicht als schutzbedürftig gelten Flure, Badzimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen und offene Küchen zu Aufenthaltsräumen). Passiver Schallschutz ist für die Arten von Nutzung nicht erforderlich.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen unter Beachtung der jeweiligen Lärmpegelbereiche dargestellt.

Der notwendige Immissionsschutz für das Planungsgebiet ist somit in Abwägung aller Belange hinreichend sichergestellt.

Auswirkungen auf die umgebenden bestehenden Nutzungen aus den Verkehrsbewegungen des Planungsgebietes, insbesondere im Bereich der neuen Anbindungen an die Badstraße, sind aufgrund der im Verhältnis geringen Nutzungsdichte (allgemeines Wohngebiet) und dem damit zu erwartenden geringen Verkehrsbewegungen nicht zu erwarten.

**Stadt Windsbach - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1“
Begründung**



Übersichtskarte mit festgesetzten Lärmpegelbereichen für das Planungsgebiet

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

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 allgemeinen Wohngebiet:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen land- und forstwirtschaftlich 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.

12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht abschließend 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.

13. 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.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 14) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig sind.

Für die landschaftlich verträgliche Einbindung des Planungsgebietes in das Umfeld wird den späteren Grundstückseigentümern der Randgrundstücke im Norden und Süden des Planungsgebietes auferlegt, ein mindestens 2-reihige, 3m breite Hecke entlang der Planungsgebietsgrenzen zu pflanzen. Es werden Maßgaben zur Gestaltung und Pflege getroffen sowie Vorschläge für die Bepflanzung und ein Pflanzschema gemacht. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Randeingrünung wird privatrechtlich im Rahmen der Kaufverträge für die Grundstücke geregelt und die Einhaltung durch die Stadt Windsbach überwacht.

Die notwendigen technischen Bauwerke zur Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) sind möglichst naturnah zu gestalten und einzugrünen.

Zu Durchgrünung werden entlang der geplanten öffentlichen Geh- und Radwege Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je 300 m² Grundstücksfläche die verpflichtende Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes oder Obstbaumes festgesetzt. Entlang der öffentlichen Straßenräume sind Hecken als Sichtschutz zulässigen. Hecken sind aus heimischen Sorten zu pflanzen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Zum Schutz von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln im Planungsgebiet gilt grundsätzlich das Verbot des Baubeginns und der Baufeldfreimachung innerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März – 30. September). Soweit sich der weitere Baufortschritt nach Beginn der Arbeiten in den zuvor genannten Zeitraum verschiebt, muss durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Flächen durch regelmäßige Bearbeitung von neuem Bewuchs freigehalten werden. Ggf. sind ergänzende Vergrümmungsmaßnahmen auf den Flächen durchzuführen. Diese werden in den textlichen Festsetzungen entsprechend der Vorschläge des Gutachtes zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung definiert.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

13.2.1 Ermittlung des Eingriffes

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehenen Fläche ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen):

- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen

Gemäß Leitfaden wird die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches in den „Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet. Aufgrund der Grundflächenzahlen und der zu erwartenden Bodenversiegelung wird die gesamte Planung als „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A I maßgebend. Aufgrund der geringen Ausgangswerte der Bestandsflächen, der geplanten Grünordnungsmaßnahmen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen sowie der zu erwartenden Versiegelung von ca. 50 % der Gesamtfläche des Planungsgebietes wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 gewählt. Die geplanten öffentlichen Grünflächen werden mit einem Faktor von 0,3 angerechnet, da hier keine bzw. nur eine geringe Versiegelung erfolgen wird. Für die bestehenden Waldflächen erfolgt kein Ausgleich, da hier kein relevanter Eingriff erfolgen wird. Die Flächen des geplanten Geh- und Radweges in diesem Bereich sind in der Kompensation für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Gemäß Liste 1a zur Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen zunächst dem oberen Wert des Feldes A1 zuzuordnen. Grundsätzlich rechtfertigen aber umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors (vgl. Leitfaden S. 12).

Folgende Vermeidungsmaßnahmen der Liste 2 können hier angeführt werden:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen aufgrund von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in das Oberflächenwasser
- Verwendung versickerungsoffener Beläge im Bereich der Stellplätze
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Minimierung von Versorgungstrassen und Wegen (Bündelung)
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Sockelmauern)
- Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft

Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche, aufgeschlüsselt nach den geplanten Baumaßnahmen und Intensität der geplanten Nutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Die Größe der Eingriffsfläche ergibt sich aus dem Geltungsbereich und ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche Bebauungsplan	44.760,0 m ²
bisher Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	43.965,8 m ²
bisherige Waldfläche	794,2 m ²

Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
Kategorie I Gebiete niedriger Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – (3,0)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig	Komp. Faktor	Kompensationsbedarf (min. erf.)
Planungsgebiet Gesamt	44.760,0 m ²			
<i>Bestand</i>				
intensiv genutzte Ackerfläche		43.965,8 m²		
Waldflächen		794,2 m²		
<i>geplante Nutzung</i>				
A I Wohnbauflächen GRZ > 0,35		35.348,8 m ²	0,4	14.139,52 m ²
A I öffentliche Verkehrsflächen		6.306,8 m ²	0,4	2.522,72 m ²
A I RRB mit Umfeld		1.275,4 m ²	0,4	510,16 m ²
B I öffentliche Grünflächen		1.071,1 m ²	0,3	321,33 m ²
Waldflächen (Kein Eingriff)		758,0 m ²	0,0	0,00 m ²
Gesamt		44.003,00 m²		17.493,73 m²

13.2.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 17.493,73 m² und erfolgt auf für Ausgleichszwecke i. S. d. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Flächen außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplans.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden wie folgt festgesetzt:

Ausgleichsfläche A1

Fl. Nr. 1154, Gemarkung Wernsbach, 12.397 m²

Ausgangszustand:

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist Dauergrünland.

Entwicklungsziel:

Ausmagerung und Extensivierung durch Fortführung der Nutzung unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen sowie Reduzierung der Mahd.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Die Ausgleichsfläche A1 ist zu extensivieren. Nach der Ernte ist die Fläche ohne weitere Bodenbearbeitung liegen zu lassen. Zur Ausmagerung ist die Fläche in den ersten drei darauffolgenden Jahren 2-3-mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Danach ist die Fläche jeweils 1- 2 mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen.

Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Am Nordostrand der Ausgleichsfläche ist vorzeitig weiterhin entsprechend der Lagedarstellung im zeichnerischen Teil auf einer Flächen von 10 x 100 m (mind. 1.000 m²) ein Brachstreifen ohne landwirtschaftliche Nutzung als CEF-Maßnahme für Feld- und Wiesenbrüter anzulegen. Die Fläche ist alle 3 – 5 Jahre umzubrechen und grob eingeebnet wieder herzustellen.

Ausgleichsfläche A2

Fl. Nr. 1197, Gemarkung Brunn, Gesamtfläche 19.554 m², davon anteilig 5.096,73 m²

Ausgangszustand:

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A2 ist Dauergrünland und Ackergras.

Entwicklungsziel:

Ausmagerung und Extensivierung des Dauergrünlandes sowie Anlage einer Wechselbrache auf der Ackergrasfläche

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Die Ausgleichsfläche A2 ist zu extensivieren. Nach der Ernte ist die Fläche ohne weitere Bodenbearbeitung liegen zu lassen. Zur Ausmagerung der Dauergrünlandteilflächen sind diese in den ersten drei darauffolgenden Jahren 2-3-mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Danach ist die Fläche jeweils 1- 2 mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen.

Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Die landwirtschaftlich genutzte Ackergrasteilfläche von ca. 5.000 m² ist vorzeitig in eine Wechselbrache als Lebensraumoptimierung für Feldlerche und andere Bodenbrüter umzuwandeln. Max. die Hälfte dieser Fläche darf pro Jahr bewirtschaftet werden und ist nach der Ernte ein Jahr als Stoppelbrache zu belassen. Eine erneute Bestellung dieser Teilfläche darf erst im übernächsten Jahr erfolgen.

Durch die Ausgleichsflächen A1 und A2 wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung vollumfänglich geleistet.

Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

14. Umweltbericht

14.1 Einleitung

14.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Windsbach neue Wohnbauflächen auszuweisen. Der Geltungsbereich befindet sich am Ostrand von Windsbach.

14.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.12.1987, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist Windsbach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zu. Windsbach wird weiterhin dem allgemeinen ländlichen Raum zugewiesen. Auf der Planfläche selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt, nördlich und östlich grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an, westlich die Gemeindeverbindungsstraße nach Retzendorf und südlich Grünlandflächen, biotopkartierte Heckenstrukturen sowie Waldflächen an.

14.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Frühjahr 2016 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Osten und nördlich grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an, westlich die Verkehrsflächen der Badstraße und daran anschließend die Siedlungsflächen der Wohnbauflächen „Petersberg“. Südlich grenzen Grünlandflächen im Übergang zum Talraum der fränkischen Rezat an.

Der Geltungsbereich weist einen nach Südosten geneigten Geländeverlauf auf. Die maximale Geländehöhe liegt bei ca. 413,00 m ü. NN im Nordwesten des Planungsgebietes, die minimale Höhe bei ca 409,00 m ü. NN im Süden des Planungsgebietes. Südlich des Planungsgebietes befinden sich biotopkartierte Heckenstrukturen.

Aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Wohnnutzungen sowie der entsprechenden Erschließungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Bau-feldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

14.2.1 Boden

Beschreibung

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Planungsgebiet großteils dem Coburger Sandstein des oberen bunten Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit weißgrauem Sandstein und Wechsellagen von Letten und Sandstein zu rechnen. Am Südrand des Planungsgebietes können Teile des Planungsgebietes im Blasensandstein des oberen bunten Keupers mit hellen Sandsteinen und bunten Lettenlagen, zum Teil auch roten Letten, liegen. Als Bodentyp ist mit Braunerde u. Podsol-Braunerde aus der sandigen Verwitterung des Coburger Sandsteins zu rechnen. Zum Teil liegt eine sandige Deckschicht vor.

Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor. Es wird empfohlen, für die weitere Planung ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten.

Der Boden im Planungsgebiet ist lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte SI 4V (schwach lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 35 - 29 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im westlichen Teil gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Im östlichen Teil des Planungsgebietes wird die potentiell natürliche Vegetation der Ordnung L3a, typischer Hainsimsen – Buchenwald, zugeordnet. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Am südlichen Randbereich des Planungsgebietes wurden nicht genauer lokalisierbare archäologische Einzelfunde gemacht. Der südliche Randbereich ist als Vermutungsflächen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu erachten.

Aufgrund der Hanglage ist zudem mit Schichtenwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen.

Die zusätzliche zukünftige Nutzung in Teilen des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen für die Wohnnutzungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen.

Aufgrund der Grundflächenzahl von bis zu max. 0,6 und den festgesetzten Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen kann von einem Versiegelungsgrad von weniger als 55 % ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

Weitere betriebsbedingte Belastungen werden durch die Nutzungen nicht verursacht. Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen, der Ausgleich erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Auswirkungen aus den archäologischen Einzelfunden auf das Schutzgut Boden im Sinne des Natur- und Kulturarchivs sind aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und der daraus bereits erfolgten intensiven Bodenveränderungen nicht zu erwarten. Die Flächen werden weitergehenden Untersuchungen unterzogen und ggf. auftretende weitergehende Funde dokumentiert und die daraus resultierenden Maßnahmen durch die zuständigen Fachbehörden definiert. Die Auswirkungen aus den Planungen werden durch die im Verhältnis geringe Nutzungsdichte reduziert.

Ergebnis

Aufgrund des Versiegelungsgrades sind voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

14.2.2 Wasser

Beschreibung

Direkt im Geltungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Aufgrund der Hanglage ist von Schichtenwasser im Planungsgebiet auszugehen.

Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung, vgl. Kapitel 14.2.1 Boden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

14.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 291 - 361 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7,5° C. Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren günstig beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Nordwesten nach Süden/Südosten in Richtung Talraum der fränkischen Rezat abfließen. Östlich und südlich befinden sich zudem große Freiflächen. Der Kaltluftstrom in den neuen Siedlungsbereichen wird durch die leichte Hanglage des Planungsbereiches begünstigt.

Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf den festgesetzten Bauflächen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wirkt sich die Planung in gewissem Maße nachteilig auf die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen aus.

Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen, insbesondere den Waldflächen Südöstlich übernommen werden. Durch die Hanglage kann nach wie vor die Kaltluft durch die Siedlungsbereiche strömen, die durch die geplante Bebauung nur gering behindert wird.

Ergebnis

Für das Schutzgut Klima sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

14.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Planungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Osten und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich grenzen weitere Siedlungsflächen an, südlich Grünlandflächen.

Im Planungsgebiet selbst existieren aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine relevanten Vegetationsbestände oder gliedernde Elemente wie Hecken, Gehölze oder Raine vorhanden. Südlich des Planungsgebietes sind biotopkartierte Heckenstrukturen vorhanden.

Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht.

Die südlich des Planungsgebiets befindlichen Heckenstrukturen stellen grundsätzlich geeignete Strukturen für im Umfeld vorkommende heckenbevölkernde Brutvogelbestände dar.

Wegen der Strukturarmut und der intensiven Bewirtschaftung der Flächen des Planungsgebiets bieten sie grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist.

Für das Planungsgebiet und das Umfeld wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und hierbei die tatsächlich vorhanden Tier- und Pflanzenarten erfasst. Das Gutachten liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei. Der Gutachter stellt fest, dass durch die Planungen keine artenschutzrechtlich geschützten Pflanzenarten, Reptilien und Falter betroffen sind. Im Bereich Vögel wurden im Planungsgebiet der beiden Bauabschnitte 1 und 2 insgesamt 6 Brutreviere der Feldlerche festgestellt, welche durch die Planungen für die Bauabschnitte 1 und 2 der Wohnbauflächen Badstraße vollständig zerstört werden, oder in ihre Funktion erheblich beeinträchtigt werden. Weiterhin hat der Gutachter das Vorkommen der Wiesenschafstelze im Planungsgebiet festgestellt. Im weiteren Umfeld wurden weitere geschützte Vogelarten wie Dorngrasmücke, Neuntöter, Kuckuck und Greife verzeichnet.

Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Generell wirken sich jedoch die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft. Die südlich des Planungsgebiets angrenzenden Hecken- und Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich geeignete Brutreviere für Vögel dar

Für die meisten im Umfeld lebenden festgestellten geschützten Arten stellt das Planungsgebiet ein Jagd- und Nahrungsgebiet dar. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Der Gutachter zum Artenschutz kommt aber zu dem Schluss, dass hieraus keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu erwarten sind. Verbotstatbestände sind nicht erfüllt.

Für die durch die Planungen beeinträchtigten bzw. zerstörten Feldlerchenreviere sowie die Eingriffe in den Lebensraum der Wiesenschafstelze sind Vermeidungs- sowie vorgezogene ökologische Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Der Gutachter zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat hierzu entsprechende Vorschläge erarbeitet. Insbesondere sind umzusetzen:

- Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme)
- Im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämuungsmaßnahmen

- CEF-Maßnahme zur Kompensation der Habitatverluste für die Feldlerche durch Schaffung von Blüh- oder Brachstreifen, Wechselbrachen, Lerchenfenster, Ausmagerung von Grünland, Verbreiterung von Linearstrukturen

Unter Beachtung der Umsetzung dieser Maßnahmen sind Verbotstatbestände ausgeschlossen. Dies betrifft sowohl den Verlust von Lebensstätten als auch das Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot.

Zur Minimierung der Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Tier- und Pflanzenwelt im Planungsgebiet sowie dem Umfeld ist eine ortsbildprägende Eingrünung des Planungsgebietes sinnvoll. Bei der Errichtung von Einfriedungen sollten Bodenöffnungen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse, Igel) vermieden werden. Sockel für Einfriedungen sollten im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere ausgeschlossen werden. Weiterhin ist es empfehlenswert zur Förderung von Gebäudebrütern im Umfeld des Planungsgebietes Nistgelegenheiten für Höhlen- und Nischenbrüter, Schwalben, Mauersegler, Turmfalken und ggf. auch Eulen anzubringen. Auch flache, auf die Außenwände aufgesetzte Quartiere für Fledermäuse sind zum Erhalt und Stärkung der lokalen Populationen im Umfeld des Planungsgebietes empfehlenswert. Auf größere spiegelnde Glasflächen sollte bei den Planungen der einzelnen Gebäude im Sinne der Minimierung des Vogelschlags verzichtet werden.

Durch die Bebauung und Einzäunung der Grundstücke wird das Planungsgebiet der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er Wildtieren nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen.

Ergebnis

Aufgrund der Bestandssituation, der geplanten Grünordnungsmaßnahmen sowie Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen sind nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

14.2.5 Mensch

Beschreibung

Die Flächen in Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung und besitzen keine Erholungsfunktion für Windsbach. Bereiche mit entsprechender Erholungsfunktion finden sich südöstlich (Waldflächen) sowie südlich des Planungsgebietes (Talraum der fränkischen Rezat). Durch die nördlich befindlichen gewerblichen Nutzungen entstehen u.U. temporäre Lärmbelastungen.

Die nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmmissionen auftreten. Aus dem Verkehr auf der Badstraße entstehen Lärmmissionen im Planungsgebiet. Aus den nördlich des Planungsgebiets bestehenden gewerblichen Nutzungen sind grundsätzlich Lärmmissionen auf das Planungsgebiet zunächst nicht auszuschließen.

Auswirkungen

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die durch Baumaßnahmen möglicherweise zu erwartenden Lärmbelastungen für anliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Durch die genannten angrenzenden Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß durch die Bewohner zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Mögliche Immissionsauswirkungen durch Gewerbelärm aus den nördlich befindlichen Gewerbestrukturen sowie dem Verkehr auf der Badstraße wurden im Rahmen eines immissionschutztechnischen Gutachtens untersucht und bewertet. Entsprechend der Ergebnisse aus dem Gutachten können Beeinträchtigungen für das Planungsgebiet aus Lärmmissionen aus den gewerblichen Nutzungen hinreichend ausgeschlossen werden. Aus dem Verkehr auf der Badstraße können im Betrachtungszeitraum Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) Überschreitungen des Orientierungswertes gem. DIN 18005 im westlichen Randbereich des Planungsgebietes entstehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden aber eingehalten. Im Sinne

der Sicherstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen für bauliche Anlagen im westlichen Randbereich des Planungsgebietes notwendig.

Dies kann z.B. in Form von schalloptimierten Grundrissausbildungen (Orientierung von schutzbedürftigen Räumen zu den schallabgewandten Seiten), Schallschutzfenstern, Fensterlüftern und ähnlichem, auch in Kombination von Maßnahmen, realisiert werden.

Im Planungsgebiet werden sog. Lärmpegelbereiche festgesetzt, welche die Grundlage für die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen und die zu erreichenden Schalldämmung von Außenbauteilen bilden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können durch die passiven Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Erholungsfunktion der im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Erholungsräume wird durch die geplante Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer aufrechterhalten, im Planungsgebiet wird durch Schaffung kleiner, dezentraler Aufenthaltsräume neu Aufenthaltsqualität geschaffen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

14.2.6 Landschaft

Beschreibung

Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsnutzungen vor. Südlich grenzen Waldflächen sowie Grünlandflächen an. Das Planungsgebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Es weist keine strukturierenden landwirtschaftlichen Elemente auf. Nach Süden begrenzen die Hangkante des Talraums der fränkischen Rezat sowie die dortigen biotopkartierten Heckenstrukturen sowie weiterhin Waldflächen den Landschaftsraum.

Auswirkungen

Das Landschaftsbild weist im Planungsgebiet selbst keine attraktiven oder landschaftlich prägenden Strukturen auf.

Die südlich des Planungsgebiets befindlichen Heckenstrukturen bleiben von der Planung unbeeinflusst.

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Rahmen der Festsetzung der bebaubaren Flächen im Planungsgebiet wurde daher Maßgaben zur Art der Bebauung, Bebauungsdichte im Übergang zur freien Landschaft sowie Höhen der baulichen Anlagen getroffen. An den Randgrundstücken wird eine Randeingrünung als naturnaher Übergang zur freien Landschaft festgesetzt.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Die geplante neue Eingrünungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zur Randeingrünung und Gestaltung von Geländemodellierungen können zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

14.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Baudenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die Auskunft über den BayernViewer-Denkmal enthält keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Seitens des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im dortigen Archiv ein nicht genauer lokalisierbarer archäologischer Einzelfund im südlichen Randbereich

des Planungsgebietes verzeichnet. Der südliche Bereich des Planungsgebietes ist daher als Vermutungsfläche im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu erachten.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG). Aufgrund der Vermutungsfläche im südlichen Bereich des Planungsgebietes bedürfen Eingriffen in den Boden in diesem Bereich einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist gesondert zu beantragen und die Auflagen der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz bei der Umsetzung zu beachten.

Im Bereich der Vermutungsfläche sind weitergehende Schürfen und Untersuchungen in Abstimmung und Einbeziehung der Fachbehörden angeraten, so dass eine bessere Eingrenzung der Vermutungsfläche erfolgen kann. Die Ergebnisse der Schürfen sind mit den Fachbehörden abzustimmen und die daraus resultierenden Maßgaben für die weiteren Planungen zu beachten und umzusetzen.

Ergebnis

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind nur geringe Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

14.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs zu erwarten.

14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die unter 14.2 genannt wurden, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Diese wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl erfolgen. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Die Entwässerung wird im Trennsystem vorgesehen, das Oberflächenwasser ist vorrangig örtlich zu versickern, es werden Maßgaben zur Errichtung von Zisternen zur lokalen Nutzung des Oberflächenwassers getroffen.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Nach Vorgabe des qualifizierten Grünordnungsplanes erfolgt eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch außerhalb des Planungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert und Verbotstatbestände ausgeschlossen. Dies betrifft sowohl den Verlust von Lebensstätten als auch das Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot. Zu den notwendigen Maßnahmen zählen insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit sowie die vorgezogene Schaffung von Wechselbrachen und Brachflächen für die Eingriffe in die Feldlerchenreviere. Für die privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt. Es wird empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen.

Schutzgut Mensch

Die Eingrünung des Gebietes, die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie lokale Aufenthaltsplätze im Planungsgebiet tragen zum Erhalt lokaler Erholungsqualität bei. Die Auswirkungen auf die Bewohner aus den umgebenden Lärmemissionen werden durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen und der Definition von Lärmpegelbereichen reduziert.

Schutzgut Landschaft

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dient auch die geplante Randeingrünung nach Süden und Norden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Baudenkmäler liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Auswirkungen auf ggf. im südlichen Bereich vorhandene Bodendenkmäler können durch den Status als Vermutungsfläche im Sinne des Art. 7 Denkmalschutzgesetz ausgeschlossen werden, da hiermit alle Bodeneingriffe einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

14.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1 wird östlich im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen von Windsbach ausgewiesen. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurden alternative Entwicklungsflächen überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere die mangelnde Bereitschaft der Grundstückseigentümer und Topographie in Windsbach lassen die Entwicklung alternativ u. U. besser geeigneter Flächen nicht zu.

Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung für Wohnbauflächen in Windsbach mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

14.6 Zusätzliche Angaben

14.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Frühjahr 2016 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

14.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Windsbach wird daher in jährlichen Abständen Umsetzung und Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen überwachen. Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

14.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Ostrand von Windsbach sollen Wohnbauflächen auf einer Fläche von ca. 4,4 Hektar entstehen. Der Planbereich grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an Grünflächen und im Westen an die Verkehrsflächen der Badstraße an. Das Planungsgebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 14.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter.

Die wichtigsten Konfliktpunkte beziehen sich auf voraussichtlich auf Vogelbrutreviere. Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 14.4). Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 14.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet sowie den geplanten zweiten Bauabschnitt und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2016 durch den Dipl. Biologen Ulrich Meßlinger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan des Biologen Ulrich Meßlinger, Flachslanden, vom 05.08.2016) liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Im Rahmen der Begutachtung wurde festgestellt, dass durch die geplanten Baumaßnahmen Beeinträchtigungen bestehender Feldlerchen- sowie Wiesenschafstelzenreviere zu erwarten sind. Beeinträchtigungen weiterer relevanter Arten um Umfeld konnten nicht festgestellt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, insbesondere hinsichtlich des Tötungsverbot, sind Vermeidungs- und vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Hierzu zählen insbesondere der Baubeginn und Oberbodenabtrag vor dem Beginn der Vogelbrutzeit (also vor dem 1. März) sowie der vorzeitige Herstellung von Brachstreifen und Wechselbrachen auf den als

Ausgleichsflächen vorgesehenen Kompensationsflächen. Die notwendigen CEF-Maßnahmen für die Eingriffe in die Feldlerchenreviere im Umfeld der vorliegenden Planungen zum Bauabschnitt 1 werden auch die bereits absehbaren Eingriffe in Reviere im Bereich des weiter geplanten Bauabschnitts 2 vorzeitig mit umgesetzt.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen 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. Die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden als Festsetzungen in die Satzung des Bebauungsplans übernommen.

16. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des LEP 2013 anzupassen.

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht erfolgt. Einzelne für Windsbach relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Ein zentrales Anliegen des LEP 2013 ist unter anderem als Grundsatz (G) „die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen [...]“ (vgl. LEP 2013 1.4.1). Dabei sollen ebenfalls als Grundsatz (G) „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] erhalten und verbessert werden“ (LEP 5.1).

Das LEP 2013 erklärt weiterhin 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 weiter zu entwickeln.“

Als Grundsatz (G) heißt es im Abschnitt 1.2.2: „Die Abwanderung der Bevölkerung soll [...] vermindert werden. Es wird als zentrales Anliegen im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“.

Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“. Dabei sollen als Ziel des LEP (Z) „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 2013 3.2). Dies wurde im Rahmen der Standortalternativenprüfung geprüft und dabei festgestellt, dass alternative Entwicklungsflächen, insbesondere Innenentwicklungsflächen, aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht vorhanden sind.

Unter Abschnitt 3.3 des LEP wird das Ziel (Z) formuliert, dass „neue Siedlungsstrukturen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ sind. Dies ist im vorliegenden Fall durch das westlich des Planungsgebietes gelegene Baugebiet „Petersberg“ gegeben.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

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.

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts B II 1.1 (Alte Gliederung) sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 B II 2.1 (Alte Gliederung) insbesondere in den zentralen Orten in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Diesen Grundsatz erfüllt die Stadt Windsbach durch ihre Funktion als Unterzentrum.

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. (Vgl. hierzu RP8 Teil B II 2 Alte Gliederung.)

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

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen dargestellt.

18. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 19.10.2016

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- der Umweltbericht erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, vom 16.03.2016
- Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan des Biologen Ulrich Meßlinger, Flachslanden vom 05.08.2016
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Bericht Nr. 16.8983-b01, erstellt durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 05.08.2016

Aufgestellt: Roßtal, den 16.03.2016 zuletzt
geändert am 17.08.2016, 19.10.2016

Windsbach, den

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

Stadt Windsbach
Matthias Seitz
Erster Bürgermeister