

Stadt Windsbach

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan gem. § 13a Baugesetzbuch – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Bebauungsplan Nr. 31

„An der Heilsbronner Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung zum Bauleitplanentwurf gem. § 9 (8) i. V. mit § 2a BauGB

Plangeber: Stadt Windsbach
v. d. Herrn 1. Bürgermeister Matthias Seitz
Hauptstraße 15, 91575 Windsbach

Bearbeitung: Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Str. 21, 91564 Neuendettelsau
Dipl. Ing. N. Drießlein

Fassung: Entwurf Mai 2024, redaktionell ergänzt Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| I. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 4 |
| 1. Ausgangssituation | 4 |
| 1.1 Anlass der Aufstellung | 4 |
| 1.2 Planungserfordernis, Ziel | 5 |
| 1.3 Aufstellungsbeschluss | 5 |
| 1.4 Lage und Größe des vorgesehenen Bebauungsplangebietes | 5 |
| 1.5 Allgemeine Ziele | 5 |
| 1.6 Erschließung/ Bauungskonzept | 6 |
| 1.7 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung | 6 |
| 1.8 Flächenbilanz / Planungsdaten | 6 |
| 2. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung | 6 |
| 2.1 Prüfung von Alternativen/ Standortwahl | 7 |
| 3. Vorgaben übergeordneter Planungen | 7 |
| 3.1 Regionalplanung | 7 |
| 3.2 Landesplanung | 9 |
| 3.3 Flächennutzungsplan | 10 |
| 3.4 Bauungspläne | 10 |
| 4. Bestandsaufnahme und nachrichtliche Übernahmen | 11 |
| 4.1 Ortslage, Stadtentwicklung, Topographie | 11 |
| 4.2 Geologie, Grundwasser, Versickerung | 11 |
| 4.3 Umgebung | 11 |
| 4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung | 12 |
| 4.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege | 12 |
| 4.6 Schutzgebiete | 13 |
| 4.7 Gewässer, Starkregen | 14 |
| 4.8 Vorbelastungen | 14 |
| 4.8.1 Altlasten | 14 |
| 4.8.2 Immissionen/ Lärm | 14 |
| 5. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich | 15 |
| 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB | 15 |
| 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) | 15 |
| 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude | 16 |
| 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) | 17 |
| 5.1.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Müllhäuschen | 17 |
| 5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) | 18 |

| | | |
|-------|---|----|
| 5.1.6 | Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) | 18 |
| 5.1.7 | Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) | 19 |
| 5.2 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 19 |
| 5.2.1 | Dachform, Eindeckung, Dachaufbauten | 19 |
| 5.2.2 | Einfriedungen | 20 |
| 5.2.3 | Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung | 21 |
| 5.2.4 | Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke | 21 |
| 6. | Erschließung, Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz | 21 |
| 6.1 | Erschließung, Versorgung | 21 |
| 6.1.1 | Wasserversorgung | 22 |
| 6.1.2 | Stromversorgung | 22 |
| 6.1.3 | Telekommunikationslinien | 22 |
| 6.2 | Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung | 22 |
| 6.3 | Vorbeugender Brandschutz | 23 |
| 7. | Umweltbelange - Schutzgüter | 23 |
| 7.1 | Schutzgut Mensch | 23 |
| 7.2 | Schutzgut Boden | 24 |
| 7.2.1 | Boden | 24 |
| 7.2.2 | Landwirtschaftliche Flächen | 24 |
| 7.2.3 | Altlasten | 24 |
| 7.3 | Schutzgut Klima/ Luft | 24 |
| 7.4 | Schutzgut Wasser | 25 |
| 7.5 | Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz | 25 |
| 7.6 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild | 25 |
| 7.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 25 |
| 8. | Planaufstellung, Verfahren | 26 |
| 8.1 | Anwendbarkeit des § 13a BauGB | 26 |
| 8.2 | Weitere Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB | 26 |
| 9. | Weitere Informationen zum Verfahren | 27 |
| 9.1 | Umweltbericht | 27 |
| 9.2 | Naturschutzrechtlicher Ausgleich | 27 |
| 9.3 | Artenschutzrechtliche Belange | 27 |
| 10. | Kosten | 28 |
| II | Bestandteile des Bebauungsplanes | 28 |

I. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Stadt Windsbach

Die Stadt Windsbach liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirkes Mittelfranken und im östlichen Landkreis Ansbach. Windsbach liegt ca. 20 km östlich von Ansbach. Der Ballungsraum Nürnberg-Fürth ist in ca. 35 km zu erreichen.

Zum Verwaltungsgebiet der Stadt Windsbach gehören 28 amtlich benannte Ortsteile.

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Windsbach ist seit Jahren bestrebt, die im Stadtgebiet vorhandenen unbebauten Flächen im Sinne „Innen vor Außen“ zu aktivieren.

Zum einen ist es erforderlich, den Innenbereich mit Läden und Gastronomie zu beleben und somit den Stadtcharakter mit Einzelhandelsangeboten für den täglichen Bedarf attraktiv zu erhalten und zu entwickeln. Aktuell sollen z. B. mittels Konzeptvergabe die stadteigenen Anwesen der Retzendorfer Straße 2 + 4 einen neuen Eigentümer für die Entwicklung einer gastronomischen Nutzung finden.

Parallel dazu finden mit den Eigentümern leerstehender und bisweilen unbewohnbarer Gebäude in der Altstadt Gespräche über eine mögliche Sanierung oder den Verkauf zur Reaktivierung statt. Auch durch private Initiativen werden Gebäude in der Kernstadt nach und nach saniert und einer neuen Nutzung zugeführt.

Zum anderen besteht in Windsbach auf Grund der attraktiven Angebote mit Bildungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten) und Gewerbebetrieben mit Arbeitsplätzen weiterhin die Nachfrage nach Wohnbauflächen. Um vor allem den Bedarfen junger Familien Rechnung zu tragen, wurden in den vergangenen Jahren am östlichen Stadtrand die Baugebiete „An der Badstraße“, Bauabschnitt 1 und 2 realisiert. Für den 3. Bauabschnitt wurde noch im Jahre 2019 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Vor dem nördlichen Altstadttor, westlich der Heinrich-Brandt-Straße, ist es nach Jahren der Vorbereitung nun gelungen, eine Fläche auszumachen und diese im Sinne des § 13 a mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnbauflächen, Dienstleistungsangeboten und für soziale Zwecke zu entwickeln.

Neben dem Bedarf an Wohnbauflächen für junge Familien besteht ein Defizit an barrierefreiem Wohnraum in Eigentumswohnungen. Mit dem Erwerb der ehemaligen Fläche eines Gärtnereibetriebes im nördlichen Stadtgebiet durch die Beil Baugesellschaft mbH besteht nun die Chance, hier Wohnraum zu entwickeln, der diese Anforderungen erfüllen kann. Gleichzeitig können hier Senioren, die zu Gunsten junger Familien ihr Einfamilienhaus aufgeben möchten, den Vorteil einer barrierefreien Wohnung am gewohnten Wohnort nutzen.

1.2 Planungserfordernis, Ziel

Die Konversion des ehemaligen Gärtnereibetriebes zu einer Wohnbaufläche für Eigentumswohnungen erfordert die Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Heilsbronner Straße“ erforderlich.

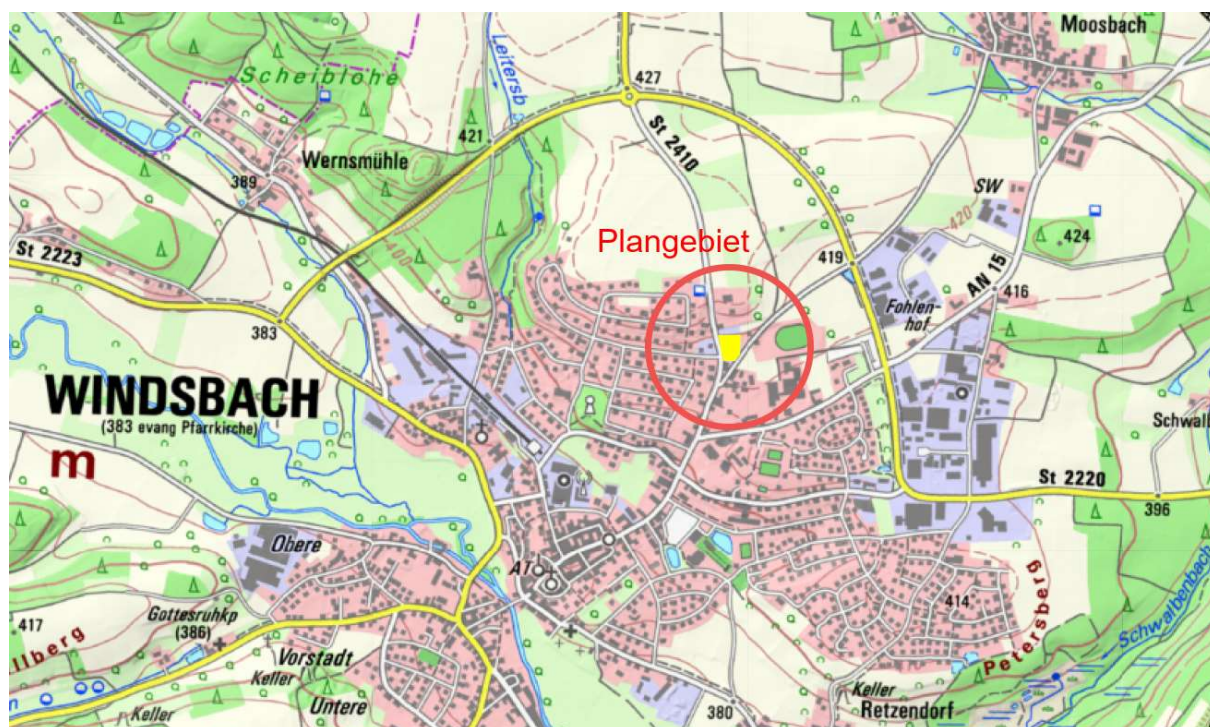
1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Windsbach hat daher in seiner Sitzung am 07.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „An der Heilsbronner Straße“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Dieser Beschluss wurde am 05.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

1.4 Lage und Größe des vorgesehenen Bebauungsplangebietes

Der räumliche Geltungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet und hat eine Fläche von ca. 4.700 qm. Er umfasst ein Gebiet zwischen der Heilsbronner Straße und dem Moosbacher Weg. Westlich der Heilsbronner Straße liegt das Wohnbaugebiet „Ziegelbuck“. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern 984/4 und 984/5 und 818/91.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

1.5 Allgemeine Ziele

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche. Ziel ist es, der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken für Eigentumswohnungen, insbesondere für barrierefreien Wohnraum, in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung der Fläche in nachhaltiger und geordneter Form erfolgen.

Das städtebauliche Konzept (Planungsbüro der Beil Baugesellschaft, 2022) für den Geltungsbereich bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

1.6 Erschließung/ Bebauungskonzept

Die vorhandenen Straßen „Heilsbronner Straße“ und „Moosbacher Weg“ bilden die Erschließungsstraßen für das Baugebiet.

Das Bebauungskonzept sieht zwei Baukörper für Eigentumswohnungen mit großzügiger Durchgrünung vor. Daher sind private Stellplätze auf dem Baugrundstück vorwiegend in Tiefgaragen zu realisieren. Carports für Bewohner und offene Stellplätze für Besucher sollen nur in geringer Anzahl vorgehalten werden, um großflächige Pflasterflächen zu vermeiden, auch wenn diese weitestgehend versickerungsfähig ausgebildet werden.

1.7 Eigentumsverhältnisse, Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich bereits im Eigentum der Beil Baugesellschaft mbH.

1.8 Flächenbilanz / Planungsdaten

| | |
|--|----------|
| Gesamtfläche Plangebiet, ca. | 4.701 qm |
| Wohnbaufläche Fl. Nrn. 984/4, 984/5, netto ca. | 4.667 qm |
| öffentliche Verkehrsfläche (Fl. Nr. 818/91, Stadt Windsbach) ca. | 34 qm |

Flächenbilanz gemäß Entwurf Stand November 2022.

2. Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als übergeordnete Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung gem. Art. 3 BayLplG zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (s. §1 (7) BauGB).

Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke (Art. 5 (2) BayLplG).

Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es daher einer Prüfung, ob ein hinreichender Bedarf besteht welcher die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen (LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Ein Bedarfsnachweis ist daher entbehrlich.

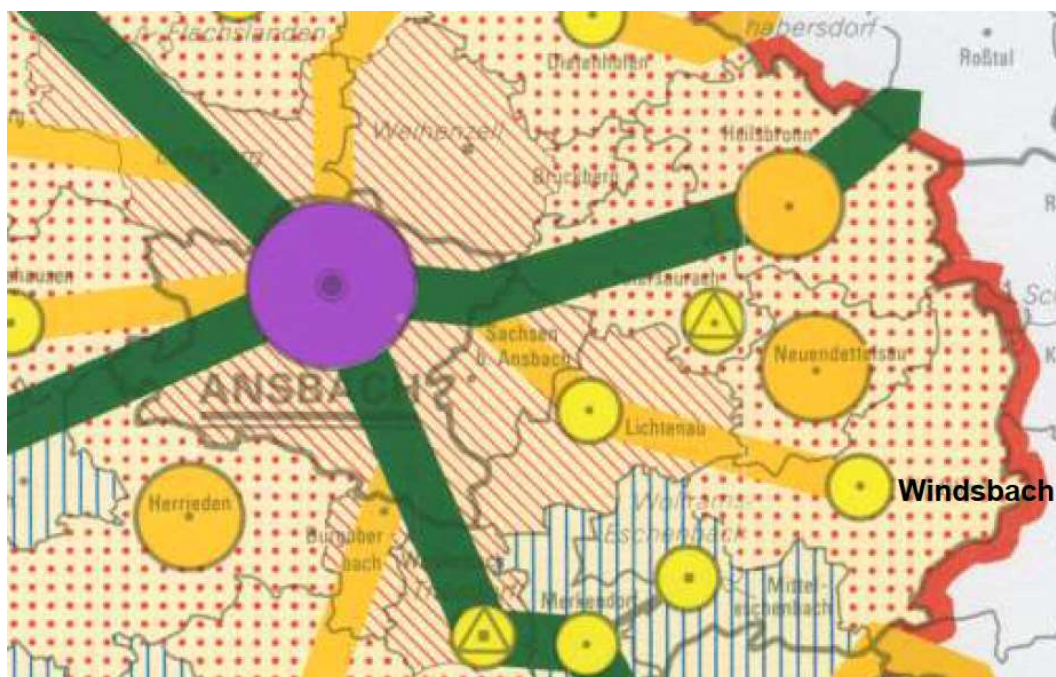
2.1 Prüfung von Alternativen/ Standortwahl

Gemäß Ziel 3.2 LEP sind vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Für die Entwicklung einer Wohnbebauung stehen der Beil Baugesellschaft mbH als Bauträger aktuell in Windsbach nur die Grundstücke an der Heilsbronner Straße zur Verfügung.

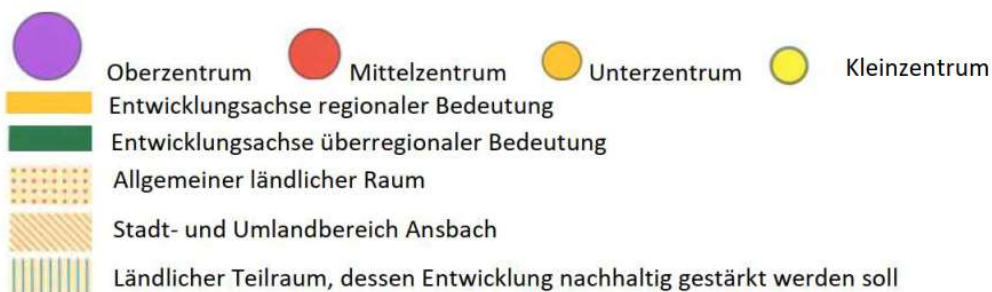
3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Regionalplanung

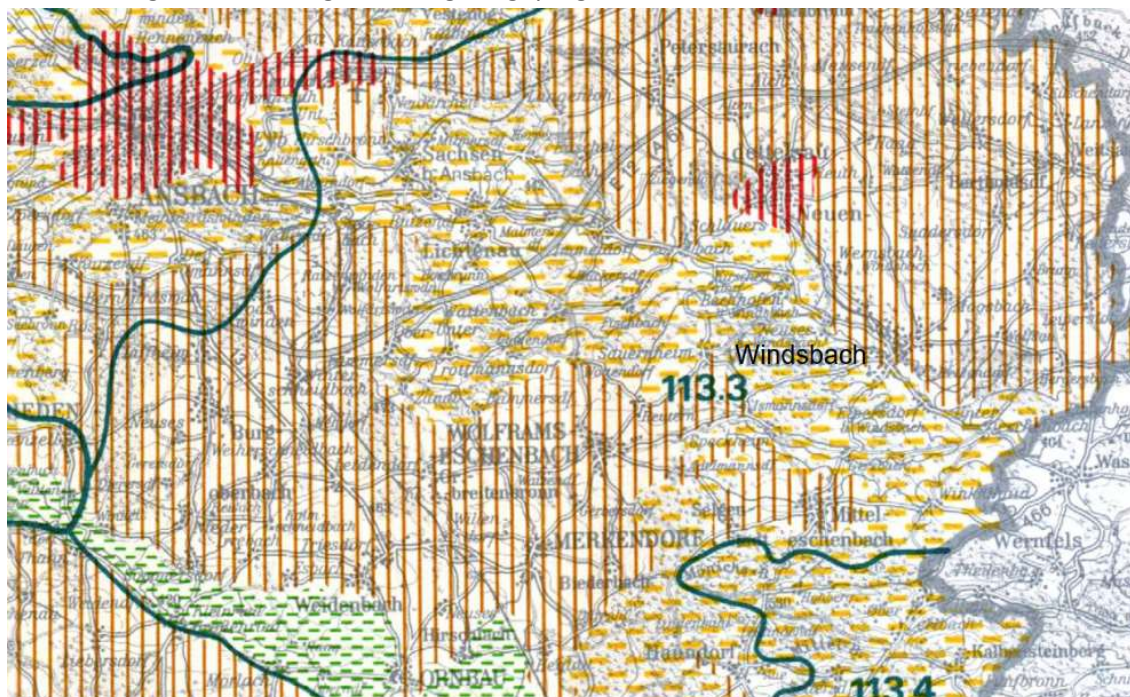
Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) festgelegt. Die Stadt Windsbach liegt gemäß Raumstrukturkarte (07.06.2000) in einem allgemeinen ländlichen Raum. Auf eine weitere Stärkung des Kleinenzentrums, welches an einer Entwicklungsachse regionaler Bedeutung liegt, soll gemäß den Zielvorgaben im Bereich der Sozio-ökonomischen Raumstrukturplanung hingewirkt werden.



Quelle: Regionalplan Westmittelfranken (8), Raumstrukturkarte, 07.06.2000, ohne Maßstab



Gemäß ökologisch-funktioneller Raumgliederung liegt Windsbach in der naturräumlichen Einheit „113.3 Südliche Mittelfränkische Platten“. Die Landschaft, in der das Stadtgebiet liegt, ist durch „kleinräumige und vielfältige Nutzungen“ geprägt.

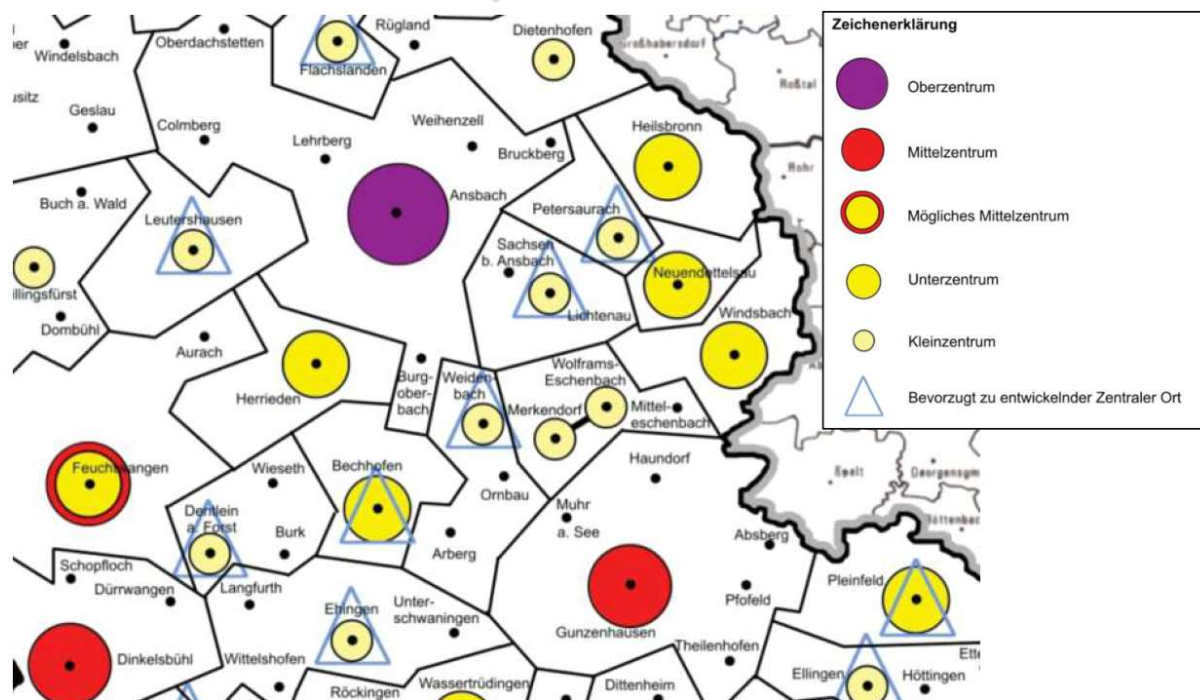


Regionalplan Region Westmittelfranken; Ausschnitt aus der Begründungskarte Ökologisch-funktionelle Raumgliederung; RPV Mittelfranken 1986

113.3 Südliche Mittelfränkische Platten

 Kleinräumige und vielfältige Nutzungen

In der Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“, 2008, ist die Stadt Windsbach als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung festgelegt.

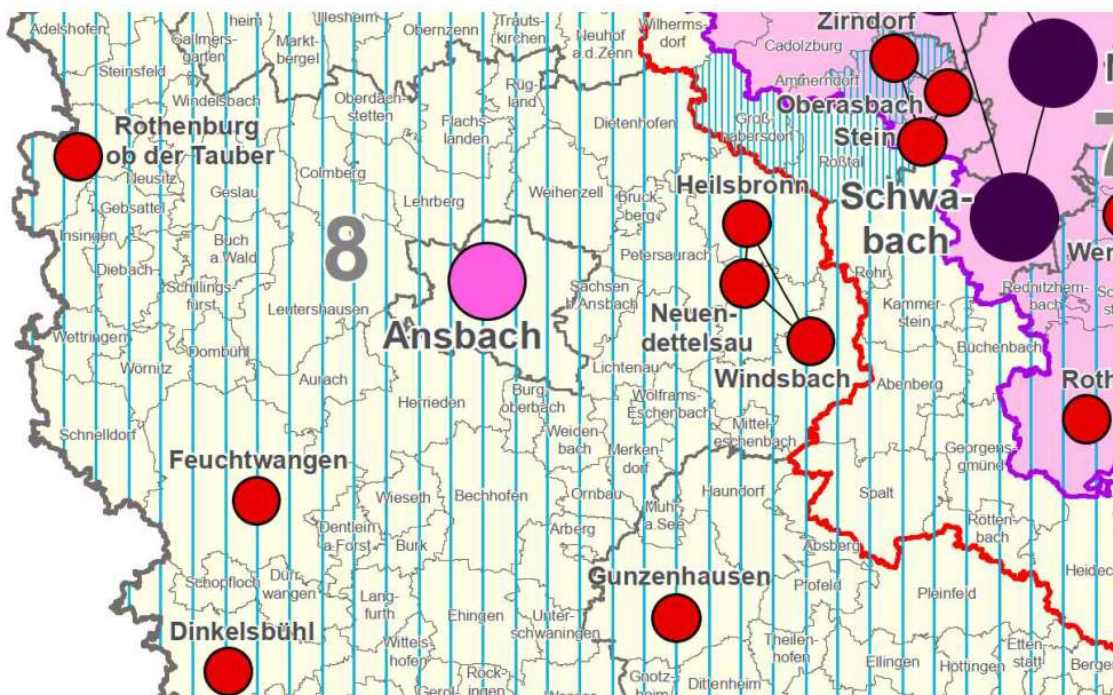


Ausschnitt aus dem „Regionalplan Westmittelfranken (8); Zentrale Orte und Nahbereiche, Begründungskarte 2008; Regionaler Planungsverband Region Westmittelfranken

3.2 Landesplanung



Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte Stand 15.11.2022, festgelegt.

Die Region Westmittelfranken ist hier als „allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt. Der Stadt Windsbach weist die Strukturkarte zusammen mit Heilsbronn und Neuendettelsau die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu.



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region

Ausschnitt aus „Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Strukturkarte“, Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand 15.11.2022

3.3 Flächennutzungsplan

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Windsbach als gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Windsbach Nord; Stadt Windsbach

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht daher nicht den Darstellungen dieses Planes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Heilsbronner Straße“ nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, die Fläche war bis vor Kurzem mit den Gewächshäusern eines Gärtnereibetriebes bebaut und liegt nun brach.

Die bereits westlich der Heilsbronner Straße bestehende Bebauung wurde auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ziegelbuck“ errichtet.

Bebauungspläne in räumlichem oder zeitlichem Zusammenhang

| | Bebauungsplan, Verfahrensart | Verfahrensstand | Fläche Geltungsbereich | maximale Grundfläche | mögliche Grundfläche |
|---|---|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|
| 1 | Baugebiet Badstraße Bauabschnitt 3 § 13b BauGB | Aufstellungsbeschluss 13.11.2019 | 24.500 qm | ≤ 10.000 qm | ca. 8.000 qm |
| 2 | B-Plan Nr. 29 „An den Feldwiesen“ § 13a BauGB | Aufstellungsbeschluss 19.10.2022 | 7.400 qm | ≤ 20.000 qm | ca. 5.000 qm |
| 3 | Nr. 31 „An der Heilsbronner Straße“ § 13a BauGB | Aufstellungsbeschluss 07.12.2022 | 4.700 qm | ≤ 20.000 qm | ≤ 2.000 qm |
| | Stadtgebiet Windsbach | Summe vorauss. Grundflächen | | | ca. 15.000 qm |

4. Bestandsaufnahme und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Ortslage, Stadtentwicklung, Topographie

Die Stadt Windsbach, erstmals erwähnt im Jahre 1130, liegt im östlichen Landkreis Ansbach im Tal der fränkischen Rezat auf einer Höhe von ca. 384,00 m über Meeresspiegel. Bis in die 1950er Jahre hat sich die Bebauung hauptsächlich auf den Bereich innerhalb der historischen Stadtmauern beschränkt. In den Jahren danach hat sich die Stadt vergrößert und es entstanden sowohl süd-westlich der Rezat vor dem unteren Tor mit der „Oberen Vorstadt“ und „Unteren Vorstadt“, als auch außerhalb des oberen Tores entlang der heutigen Heinrich-Brandt-Straße, neue Ansiedlungen. Mit der Ausweisung diverser Wohnbaugebiete im Norden und Osten und einem Gewerbegebiet im Nord-Osten der Altstadt hat sich Windsbach auf die heutige Ausdehnung vergrößert. Der höchstgelegene, mit Wohnbebauung besiedelte Bereich am „Ziegelbuck“ liegt auf bis zu ca. 430,00 m ü. Meeresspiegel.

Die Stadt Windsbach ist, mit weiteren 7 Kommunen, Teil des Vereins „Kommunale Allianz Kernfranken“, der sich die Weiterentwicklung der Region z.B. bei den Themen Leerstandsmanagement, Wirtschaftsförderung und kulturellen Veranstaltungen zur Aufgabe gemacht hat.

Die günstige Verkehrsanbindung über die Staatsstraße 2223 nach Ansbach, die Bundesstraße B14 und die Autobahn A6 in den Ballungsraum Nürnberg – Fürth und die Bundesstraße B466 nach Schwabach machen die Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Zudem ist Windsbach der Endhaltepunkt der Regionalbahnstrecke R71 mit Verbindung zum Anschluss an die Haupt-Bahnstrecke R7 Nürnberg-Stuttgart. Das ÖPNV-Angebot des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg ergänzen 7 Buslinien.

4.2 Geologie, Grundwasser, Versickerung

Das Plangebiet am Nordrand von Windsbach liegt an einem Keuperhang, der zum Tal der fränkischen Rezat abfällt. Nach der geologischen Karte von Bayern M 1: 25.000, Blatt 6731 Abenberg (Bay. Geologisches Landesamt) stehen im Untergrund die Schichten des mittleren Sandsteinkeupers (Hasseberge-Formation) an.

Mit dem bereits durchgeführten Baugrund- und Gründungsgutachten wurden auch die Grundwasserverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit auf dem Plangebiet erkundet. Grund- und Schichtenwasser wurden bis zur voraussichtlichen Gründungstiefe (Keller, Tiefgaragen) nicht festgestellt. Gemäß den Bohrungsdaten aus der Umgebung (Onlineangebot Umweltatlas Bayern) ist mit einem durchgehenden Grundwasserhorizont erst in tieferen Lagen zu rechnen.

Zur Überprüfung der Sickerfähigkeit wurden auf dem Plangebiet zwei Schürfen angelegt. Im Ergebnis ist eine Versickerung möglich. Da jedoch Bereichsweise Probleme mit der Versickerung nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen, von den Sickeranlagen einen Notüberlauf in einen Kanal vorzusehen. Die Entwässerung ist vor Bauausführung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

4.3 Umgebung

Westlich der geplanten Baufläche befindet sich ein Wohnquartier sowie entlang der Heilsbronner Straße ein Mischgebiet mit überwiegend zwei- bis dreigeschossiger Bebauung mit Einzelhauscharakter (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5 „Ziegelbuck“, 14.04.1983). Nördlich des Plangebietes liegt ein mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück. Die Fläche nördlich des Baugebietes

„Ziegelbuck“ und nördlich des Grundstückes Fl. Nr. 982 liegt innerhalb eines im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehenen Bereiches. Derzeit wird die dem Wohnbau vorbehaltene Fläche noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten der für den Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücke befindet sich ebenfalls ein Wohngebäude. Weiter östlich, jenseits des Moosbacher Weges, befindet sich das Gelände des Johann-Sebastian-Bach-Gymnasiums mit den dazugehörigen Schulsportflächen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt das als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Gebäude der ehemaligen Gärtnerei sowie weitere Wohngebäude.

4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Versorgung sind über die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Heilsbronner Straße und Moosbacher Weg) gesichert.

Die Versorgung mit Strom und Wasser im Bereich der Heilsbronner Straße wird derzeit durch die Stadtwerke Windsbach erneuert.

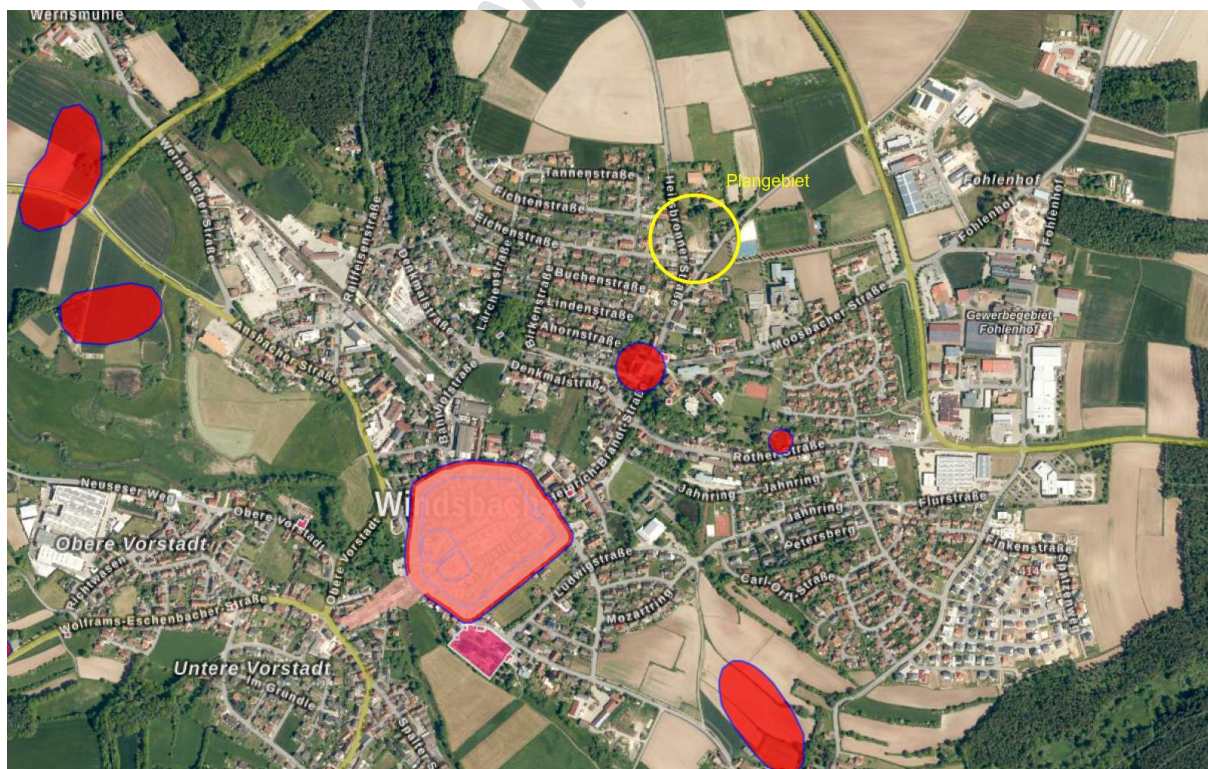
Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann sowohl in der Heilsbronner Straße als auch am Moosbacher Weg an den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 6.2.

Das Abwasser wird der kommunalen Kläranlage Windsbach zugeführt.

Das Regenwasser soll möglichst vollständig im Plangebiet versickern. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 6.2.

4.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind im Denkmaltatlas sowie in der Denkmalliste (Stand 11.01.2023) des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler oder Landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet, auch außerhalb der verzeichneten Bodendenkmäler, mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Alle Beobachtungen und Funde wie z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Ansbach oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.6 Schutzgebiete

Die Stadt Windsbach liegt gemäß ökologisch-funktioneller Raumgliederung in der naturräumlichen Einheit „113.3 Südliche Mittelfränkische Platten“. Landschaftsschutzgebiete oder Naturparke sind, bis auf das Flora-Fauna-Schutzhabitat im Rezattal, im Umfeld nicht verzeichnet.

Als Biotope kartiert sind die „Hecken am nordöstlichen Ortsrand von Windsbach“, erhoben am 30.10.1990. Diese naturnahen Hecken sind unter der Biotop-Haupt-Nr. 6731-0106 mit den Teilflächen -001, -002 und -003 verzeichnet (www.lfu.bayern.de) und stehen unter Schutz gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

Im Plangebiet selbst sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

Jedoch grenzt die Biotop-Teilfläche 6731-01006-003 auf dem Flurstück Nr. 983 mit ihrem schmalen westlichen Ende direkt an der östlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 984/4 (Plangebiet).



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics

Im Zuge der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass bei Abgrabungen oder Geländegestaltungen im Nahbereich der Biotopflächen die Schutzbestimmungen des BNatSchG und BayNatSchG eingehalten werden. Demnach ist es verboten „in der freien Natur Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen“ (Art. 16 (1) Satz 1 BayNatSchG). Davon ausgenommen

sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar die ordnungsgemäßen und bestandschonenden Form- und Pflegeschnitte (Art. 16 (1) Satz 2 BayNatSchG).

4.7 Gewässer, Starkregen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die topografische Lage des Plangebietes, in Südhanglage oberhalb der Altstadt gelegen, ist eine Gefährdung durch Hochwasser aus Fließgewässern ausgeschlossen. Das Plangebiet selbst steigt nach Norden leicht an (Steigung ca. 3,5 m auf 85 m Länge).

An der Grundstücksgrenze zum nördlichen Nachbargrundstück Fl. Nr. 982 steigt das Gelände in einer mit Bäumen und Büschen bewachsenen Böschung auf einer Tiefe von 4 – 5 m um ca. 1 – 2m an. Das Gelände oberhalb der Böschung ist im westlichen Teil in Nähe der Heilsbronner Straße mit einem grenznahen, ca. 15 m langen Nebengebäude bebaut. Weiter nach Osten ist das Nachbargrundstück weitestgehend eben und bislang nicht versiegelt. Durch die Topographie und die bewachsene Böschung ist nicht davon auszugehen, dass bei Starkregenereignissen überschüssiges Oberflächenwasser, verbunden mit Humus aus den oberhalb liegenden Flächen in die Baugrundstücke eingetragen wird.

4.8 Vorbelastungen

4.8.1 Altlasten

Derzeit sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Auch im Altlastenkataster sind auf der Website des Bayerischen Landesamt für Umwelt (<https://abudisuig.lfu.bayern.de/>) keine Altlasten verzeichnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung sowie des bereits erfolgten Abbruchs und der fachgerechten Entsorgung der Gewächshäuser etc. ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

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

4.8.2 Immissionen/ Lärm

Straßenverkehr, Gewerbe

Das Baugrundstück liegt direkt an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Heilsbronner Straße. Diese ist Zufahrtsstraße für Besucher der Altstadt aus den nördlichen Nachbargemeinden und Ortsteilen. Durch den Bau der Nordspange als Umgehung der Innenstadt vor einigen Jahren führt der Durchgangsverkehr nicht mehr über die Heilsbronner Straße.

Der Zu- und Abgangsverkehr aus dem nördlichen Teil des Wohngebietes „Ziegelbuck“ mündet mit der Eichenstraße gegenüber der süd-westlichen Grundstücksecke in die Heilsbronner Straße.

Der östliche Randbereich des Wohnbaugebietes „Ziegelbuck“ ist als Mischgebiet ausgewiesen. Hier sind wenige Unternehmen angesiedelt bei denen es sich im Wesentlichen um nicht störendes Gewerbe (Büro-Tätigkeiten) handelt.

Da die vorhandenen Gewerbebetriebe an der Heilsbronner Straße in direkter Nachbarschaft zu der Wohnbebauung „Ziegelbuck“ zulässig sind, ist davon auszugehen, dass hierdurch mit keinen, die geplante Nutzung in relevantem Ausmaß störenden Emissionen zu rechnen ist.

Direkt südlich des Baugrundstückes ist im Verkaufsraum der ehemaligen Gärnerei ein Laden für Spiele und Blumen mit Stützpunkt der Post entstanden. Die Versandschlusszeiten und damit die Abholung der Brief- und Paketpost mit kleinen LKW bis 7,5 to liegen werktags zwischen 11.00 und 17.00 Uhr.

Auf Grund des untergeordneten Charakters der umliegenden Erschließungsstraßen zu den Wohngebieten und des als gering einzustufenden Lieferverkehrs in der nächsten Umgebung werden hinsichtlich des Verkehrslärms keine relevanten Immissionen im Planungsgebiet auftreten.

Östlich des geplanten Baugebietes entlang des Moosbacher Weges befinden sich im Abstand von mindestens 50 m landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen können für die angrenzende Wohnbebauung Beeinträchtigungen durch damit üblicherweise einhergehende Tätigkeiten (pflügen, säen, ernten, mähen) Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese von den künftigen Anwohnern zu tolerieren sind.

Sportanlage am Johann-Sebastian-Bach-Gymnasium - Schulsport

Ebenfalls im Osten des Plangebietes befindet sich das Schulsportgelände des Johann-Sebastian-Bach-Gymnasiums (Hartplatz) im Abstand von ca. 50 m zur Baugrenze im Osten des Baufeldes. Die hiervon während der üblichen Nutzungszeiten durch Schulsport ausgehenden Lärmimmissionen sind zu dulden.

Nutzung der Schulsportanlage für Vereinssport

Die Schulsportanlage wird außerhalb der Schulzeiten teilweise auch vom örtlichen Turn- und Sportverein genutzt. Die davon ausgehenden Immissionen wurden vom Ingenieurbüro Sorge (Bericht Nr. 16598, siehe Anlage) untersucht. Die auf Basis des Berechnungsmodells erstellten Gebäudepegelkarten zeigen, dass die gem. 18. Bundesimmissionsschutzverordnung im allgemeinen Wohngebiet tagsüber zulässigen Beurteilungspegel von max. 55 dB(A) und Spitzenpegel von max. 85 dB(A) im Plangebiet eingehalten werden.

5. Planinhalte – Festsetzungen im Geltungsbereich

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Gebiet soll insbesondere der Schaffung von Eigentumswohnungen und demnach vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum erfolgen. Die möglichen Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen. Sie entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel für das geplante Wohnbaugebiet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Fläche nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und wird mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie Höhenbezügen über Meeresspiegel (NN) festgelegt.

Grundfläche, Grundflächenzahl

Als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl bewegt sich mit der Festsetzung der max. Grundfläche demnach mit $GRZ \leq 0,4$ im gesetzlich vorgeschlagenen Rahmen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen (§ 19 BauNVO).

Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die zulässige GFZ soll mit $\leq 1,2$ innerhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO liegen.

Garagengeschosse einschl. der erforderlichen Kellerräume sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO). Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl wird die Grundstücksfläche um die Fläche der notwendigen Stellplätze und Garagengeschosse und deren Zufahrten gemäß § 21a (5) BauNVO erweitert.

Damit folgt die Entwicklung der Konversionsfläche den in §1a BauGB verankerten Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ermöglicht die innerörtliche Nachverdichtung.

Das Garagengeschoss wird von den Berechnungen zur Grundfläche und der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ausgenommen, da die Errichtung von Tiefgaragen ein wesentliches Merkmal zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist. Mit dem Bau von Tiefgaragen kann eine großflächige oberirdische Versiegelung vermieden werden. Gleichzeitig sind die erforderlichen Stellplätze von den Wohnungen aus über einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Durch die Reduzierung oberirdischer Stellplätze kann eine großzügige Durchgrünung des Baufeldes erfolgen.

Gebäudehöhen

Für die Gebäudehöhen werden im Plangebiet maximal zulässige Wandhöhen festgelegt, die sich innerhalb des Baugebietes entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen auf Grund des nach Süden abfallenden Geländes gliedern. Damit wird eine dem Geländeverlauf entsprechende Höhenabstufung der Baukörper erreicht.

WA 1 (Bereich Süd) III Vollgeschosse: BZH 419,75 NN; WH max. 10,00 m

WA 1 (Bereich Süd) IV Vollgeschosse: BZH 419,75 NN; WH max. 13,00 m

WA 2 (Bereich Nord) IV Vollgeschosse: BZH 421,25 NN; WH max. 13,00 m

Die BZH (festgelegter Bezugspunkt über Normal Null) wird jeweils als neue natürliche Geländehöhe festgesetzt. Die max. zulässigen Wandhöhen sind analog Art. 6 BayBO von der BZH aus an der

Außenkante der fertigen Außenwand bis zur Oberkante der Attika bzw. dem höchsten Punkt des Daches zu ermitteln.

Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen über Meeresspiegel sowie der Anzahl der Vollgeschosse wird eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen erreicht.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planblatt durch Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO definiert. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und unterirdische Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.

Die Bauweise wird gemäß Nutzungsschablonen im Bereich WA 1 als **offene** Bauweise, in WA 2 als **abweichende** Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von > 50 m, jeweils mit Einzelhäusern, festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist der Baukörper so zu gliedern, dass durch Vor- und Rücksprünge Fassadenabschnitte eine Einzellänge von 40 m unterschreiten.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen ist sichergestellt, dass ein ausreichend großer Abstand zu den Nachbargrundstücken eingehalten wird und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden kann. Gebäudetypologien und überbaubare Grundstücksflächen folgen dem beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in Eigentumswohnungen.

Die Festsetzungen lassen gestalterische Spielräume für das Grundstück zu, orientieren sich am lokalen Bedarf und sichern die geordnete städtebauliche Entwicklung.

5.1.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Müllhäuschen

Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens auf dem Grundstück – vorwiegend in Tiefgaragen - nachzuweisen. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Windsbach können Stellplätze für PKW auch abgelöst werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Wohnflächen der geplanten Wohneinheiten auf dem Baugrundstück. Die Ermittlung der Stellplatzzahl erfolgt dabei, gestaffelt nach Wohnungsgrößen, wie folgt:

| | | |
|----------------------|----|--|
| ≤ 67,0 qm Wohnfläche | >> | 1 PKW-Stellplatz und 1 Fahrradstellplatz |
| > 67,0 qm Wohnfläche | >> | 1,5 PKW-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze |

Flächen von Balkonen und Terrassen sind nicht auf die zu ermittelnde Wohnfläche anzuwenden.

Fahrrad-Stellplätze sind gemäß §3 (2) der Stellplatzsatzung der Stadt Windsbach vom 25.08.2021 zu gestalten.

Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Garagen sind sowohl Garagen als auch Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgesehenen Bereiche zulässig. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und unterirdische Tiefgaragen incl. der überdachten Zufahrtsrampen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.

Vor Garagen (Tore der Tiefgaragen) ist ein Stauraum zur öffentlichen Fläche von mind. 5 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

Die Lage des Plangebietes besticht durch die gute, fußläufige Erreichbarkeit kultureller Einrichtungen (Stadthalle), Ärzte und Dienstleister, der Einkaufsmöglichkeiten des periodischen und aperiodischen Bedarfs sowie der Schulen und öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Stadt Windsbach verfügt mit dem Endhaltepunkt der Regionalbahnstrecke R71 mit Verbindung zum Anschluss an die Haupt-Bahnstrecke R7 Nürnberg-Stuttgart sowie 7 Buslinien des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) über eine gute Anbindung an den Regionalverkehr.

Die Festsetzung zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze im Plangebiet begründet sich wie folgt:

1. Die vorwiegend barrierefreien Wohnungen sprechen eine Käufer- und Mieterschicht an, die im vorgerückten Alter ihr Einfamilienhaus aufgeben um möglichst Barrierefrei zu wohnen. Bei diesem Personenkreis ist sicher von nur einem PKW je Wohnung auszugehen.
2. Bei berufstätigen Paaren wird vermutet, dass künftig verstärkt die Nutzung von e-bikes zum Erreichen der ÖPNV-Haltestellen oder des Arbeitsplatzes zum Tragen kommt.
3. Das zunehmende Angebot an Home-Office-Arbeitsplätzen sowie die Zunahme von Carsharing- und E-Roller-Angeboten verringert den Bedarf an privaten PKW's.
4. Fahrerlaubniserteilungen sind bundesweit rückgängig (Kraftfahrtbundesamt, Stand Januar 2023).

Die Vorgabe, je nach Wohnungsgrößen, mindestens einen oder eineinhalb KFZ-Stellplätze und einen/ zwei Fahrradstellplätze pro Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen, orientiert sich daher am tatsächlichen Bedarf.

Für alle anderen im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist der Nachweis zur Erfüllung der Stellplatzpflicht über die jeweils aktuell gültige Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu führen.

Nebenanlagen, Müllhäuschen

Nebenanlagen wie Fahrrad- und Müllhäuschen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m ab OK fertigem Gelände zulässig. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Fl. Nr. 818/91, Straßenverkehrsfläche, an der nord-westlichen Plangebietsecke wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen, da hier eine Zufahrt zum Baugrundstück vorgesehen ist.

Die für die Erschließung des Baugrundstückes notwendigen Zufahrten erfolgen über die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen „Heilsbronner Straße“ und „Moosbacher Weg“.

5.1.6 Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Zufahrten und Stellplätze im Plangebiet sind vorwiegend wasserdurchlässig herzustellen um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten und Versickerung zu ermöglichen (vgl. Punkt 6.2 Versickerung).

5.1.7 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken sind zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Eingrünung der Gebäude entlang der Heilsbronner Straße spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung insgesamt mindestens 20 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorrangig sind Hochstämme aus der nachfolgenden Vorschlagsliste (auch in Sorten) in einer Mindestpflanzqualität von 3 x v. mB, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.

Vorschlagsliste für Bäume ohne Standortbindung:

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Acer campestre `Elsrijk` | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus `Fastigiata` | Säulenhainbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

Pflanzgebot für Steingärten

Auf einer Fläche von insgesamt bis zu 5% der nichtbebauten Fläche sind bepflanzte Steingärten ohne Sperrfolie unter den Steinen zulässig. Dabei sind mind. 40% der Steingartenflächen zu bepflanzen.

Vorschlagsliste für Steingärten:

| | |
|-------------------|---------------------|
| Hosta in Sorten | Farne in Sorten |
| Gräser in Sorten | Ilex in Sorten |
| Mahonia in Sorten | Prunus laurocerasus |
| Taxus baccata | Buxus sempervirens |

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird mit einer großzügigen Durch- und Eingrünung sowohl ein wohlfahrtswirksames und attraktives Wohnumfeld sichergestellt als auch ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet geleistet.

Gleichzeitig können heimische Gehölze einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz und der biologischen Diversität leisten.

5.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen gemäß Art. 81 BayBO

5.2.1 Dachform, Eindeckung, Dachaufbauten

Hauptgebäude

Es werden im Geltungsbereich Festsetzungen zu Dachform, Dachaufbauten und der Dacheindeckung getroffen.

Als Dachform der Hauptgebäude werden in WA-1 und WA-2 Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0 – 7° zugelassen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden oder der Einbau von Solaranlagen entgegensteht. Solaranlagen zur Gewinnung von Wärme und Strom sind auf den Hauptdächern zulässig.

Die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung ist zum einen durch das westlich des Plangebietes liegende, meist mit kleinteiligen Baukörpern bebaute Wohngebiet „Ziegelbuck“ mit geneigten Dächern in naturroten, grauen und braunen Farbtönen geprägt. Auch die Mehrfamilienhäuser im Baugebiet folgen dieser Typologie.

In Sichtweite südöstlich des Baufeldes befindet sich jedoch das Schulzentrum, dessen große Grundflächen im Wesentlichen mit Flachdächern überdeckt sind.

Da der öffentliche Kanal (Mischsystem) an der Lastgrenze zur Aufnahme von Oberflächenwasser ist, soll aus Gründen der Erfordernis zur Retention von Regenwasser hier die Festsetzung für Flachdächer erfolgen und Regenwasser möglichst auf dem Baugrundstück versickern.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserkreislauf, auf Natur, Landschaft und Kleinklima sowie aus gestalterischen Gründen wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die extensive Begrünung verzögert den Abfluss von Niederschlagswässern und entlastet auf diese Weise die Entwässerungseinrichtungen.

Garagen und Carports

Es wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude sowohl mit Flach- als auch mit flach geneigtem Pultdach bis zu einer Neigung von 10° zulässig sind. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Für geneigte Dächer sind auch Materialien wie Gründächer, Kies und Blecheindeckungen zulässig, jedoch keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall.

Restmüll- und Wertstoffbehälter

Restmüll- und Wertstoffbehälter sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

Die Festsetzung dient dazu, mit ihrer gestalterischen Integration in die Bebauung der privaten Grundstücke eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

5.2.2 Einfriedungen

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,20 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupfhöhe von mind. 10 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen zum öffentlichen Straßenraum zu sichern. Zudem kann der durchgrünte und offene Charakter des Gebiets unter Berücksichtigung der Bedürfnisse nach Privatheit gefördert werden.

Bei der Errichtung der Einfriedungen ist auf Sockelmauern zu verzichten, weil diese für Kleintiere wie z. B. Igel ein unüberwindbares Hindernis darstellen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung negativer Auswirkungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5.2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländegestaltung

Es wird festgesetzt, dass die Gestaltung der Außenanlagen so erfolgen muss, dass das Gelände möglichst ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

Ein Anböschchen oder Absenken des Geländes an die Gebäude zur Bewältigung von Höhenunterschieden ist zulässig. Werden Stützmauern, auch grenzständig, erforderlich, so sind diese bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 80 cm zulässig.

In der Eingabeplanung ist die tatsächliche zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar und prüfbar darzustellen.

Diese Regelungen werden getroffen, um sowohl eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum als auch auf die jeweiligen Grundstücksnachbarn zu vermeiden und eine harmonische Einbindung von Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

5.2.4 Gestaltung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Freiflächen der Grundstücke sind gemäß Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. mit Art. 7 BayBO zu begrünen oder zu bepflanzen und wasseraufnahmefähig zu belassen. Ein Abdecken der Freiflächen mit Schotter oder Kies, insbesondere das Anlegen von reinen Schotterflächen, ist nicht zulässig (siehe dazu Grünordnung unter Punkt 5.1.8).

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung, der Regenwasserversickerung, Erhaltung der Biodiversität und positiver Auswirkung auf das Mikroklima überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit standortgerechter Bepflanzung kann hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, vorbeugender Brandschutz

6.1 Erschließung, Versorgung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen „Heilsbronner Straße“ und „Moosbacher Weg“ (vgl. Punkt 1.6)

Die Versorgung des geplanten Baufeldes mit Wasser, Strom, Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt.

Alle Leitungen, die auf öffentlichen Grundstücken zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlich sind, sind bereits vorhanden oder werden aktuell im Rahmen von Baumaßnahmen durch die Stadtwerke ergänzt bzw. erneuert.

Festsetzungen bezüglich der Leitungsführungen sind daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hier entbehrlich, da öffentliche Flächen (bis auf die Fl. Nr. 818/91) nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind.

6.1.1 Wasserversorgung

Durch die Wasserleitung der Stadtwerke Windsbach wird das Grundstück bereits von der Heilsbronner Straße aus versorgt.

6.1.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Windsbach.

6.1.3 Telekommunikationslinien

Die Trasse der Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom liegt bereits im Bereich der Ostseite der Heilsbronner Straße nahe der Grundstücksgrenze des Baugebietes.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

6.2 Entsorgung, Niederschlagsbewirtschaftung, Versickerung

Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln und verzögert abzuleiten.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über die bereits in der Heilsbronner Straße (Fl. Nr. 981/3) und dem Moosbacher Weg (Fl. Nr. 939/4) an der westlichen und südöstlichen Baugebietsgrenze bestehenden Freispiegelkanäle (Mischsystem) der Kläranlage Windsbach zugeführt werden.

Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Die Fl. Nr. 818/91, Teil der Straßenverkehrsfläche „Heilsbronner Straße“, ca. 34 qm, wird über die bestehende Entwässerungseinrichtung der öffentlichen Verkehrsfläche entwässert.

Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

Versickerung

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsaktiven, wasserdurchlässigen Oberflächen oder Belägen auszuführen. Der Unterbau muss dazu entsprechend wasserdurchlässig sein. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist im Plangebiet zurückzuhalten und soll möglichst vollständig versickern. Die Versickerungsfähigkeit wurde im Rahmen eines geologischen Gutachtens mittels zweier Schürfen geprüft. Demnach ist die Versickerung grundsätzlich möglich. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass partiell tieferliegende bindige Schichten die Sickerfähigkeit einschränken können oder auch Wasser auf verfestigten mürben Sandsteinen aufstaut.

Retention

Für Mehrfamilienhausbebauung wird festgelegt, dass je 100 qm Dachfläche des Hauptdaches 3 cbm Dauerstauvolumen in einer Zisterne, in Sickeranlagen oder Retentionsräumen nachzuweisen sind. Der Überlauf kann bei Bedarf in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden.

Alternativ kann zur Retention von Regenwasser auf dem Flachdach des Hauptgebäudes ein Dachbegrünungssystem mit vergleichbarem Retentionsvermögen die Pflicht zum Bau einer Zisterne ersetzen.

Diese Festsetzung dient dazu, eine Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und damit die Entwässerungseinrichtungen zu entlasten. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch in Regenwasserzisternen zurückgehalten und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf kann bei Bedarf an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

Diese Empfehlung ergeht aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen und dient der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zum sparsamen Umgang mit der Ressource Frischwasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

6.3 Vorbeugender Brandschutz

Durch die Lage des Grundstückes an den öffentlichen Straßen (Heilsbronner Straße und dem Moosbacher Weg) ist die Anfahrbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr gegeben.

7. Umweltbelange - Schutzgüter

7.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Heilsbronner Straße“ dienen der Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung und der Nutzbarmachung des ehemaligen Gärtnereigeländes zu Wohnzwecken. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen haben keine Funktion für die Naherholung der in der Umgebung wohnenden Menschen.

Durch die Realisierung dieses Baugebietes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der näheren Umgebung wohnenden Menschen. Eine wesentliche Zunahme des KFZ-Verkehrs und damit der Lärm- und Luftbelastung durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Wohnraum.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

7.2 Schutzgut Boden

7.2.1 Boden

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder zum Verlust von Boden. Bei der Errichtung der Bebauung wird das vorhandene, vom ehem. Gärtnereibetrieb zurückgelassene Bodenprofil voraussichtlich überwiegend abgetragen und in Teilflächen überbaut. Damit gehen in den vormals nicht überbauten Bereichen die Bodenfunktionen verloren, in ehemals bebauten Bereichen werden hingegen Flächen entsiegelt und als Garten angelegt. Mit der geplanten Maßnahme wird kaum zusätzlicher Boden versiegelt.

7.2.2 Landwirtschaftliche Flächen

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGB Änderung 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.2.3 Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten vorhanden sein können (vgl. Punkt 4.7.1).

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

7.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die klimatischen Verhältnisse im Planbereich werden hier durch die Lage im Siedlungsgebiet bestimmt. Dabei ist, bei der verhältnismäßig kleinen Fläche, von keiner relevanten Kaltluftproduktion auszugehen. Auf Grund der Topografie kann allenfalls von einem sehr kleinräumigen Luftaustausch ausgegangen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet werden sich auf Grund der Gebäudestruktur, der möglichst geringen Versiegelung und dem hohen Anteil an Grünflächen sowie den vorgesehenen Pflanzungen keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die extensive Dachbegrünung hat zudem einen positiven Einfluss auf das Mikroklima im Plangebiet.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

7.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll auf dem Grundstück versickern um den natürlichen Wasserkreislauf so wenig wie möglich zu beeinflussen. Es kann in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (siehe dort Nr. 2.6) sowie der Unzulässigkeit der Verwendung von Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall (siehe dort Nr. 2.3) getroffen.

Damit soll sichergestellt werden, dass im Umfeld der künftigen Gebäude unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt und innerhalb des Baugebietes zumindest großteils oberflächlich versickert werden kann.

Bewertung:

Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

7.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere, Artenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen gewerblich genutzten Grundstückes für den Wohnungsbau ermöglicht werden. Nach dem Abbruch der Gewächshäuser wurde das Gelände regelmäßig gepflegt, damit Sukzession verhindert und auch keine Ansiedlung von zu schützenden Pflanzen oder Tieren erfolgt.

Bewertung:

Bei der Nutzbarmachung der Fläche als Wohngebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere und Artenschutz zu erwarten.

7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist an der Stelle des Plangebietes durch das angrenzende Wohngebiet ohne besondere Eigenart geprägt. Dieser landschaftliche Eindruck führt insgesamt zu einer geringen Bedeutung des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

Die Realisierung der geplanten Bebauung führt zu einer Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Es ist anzunehmen, dass die Gestaltung der künftigen Gebäude mit der Umgebung vergleichbar sein wird.

Bewertung:

Mit der Realisierung des Baugebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Auswertung des Bayerischen Denkmatalas ergab, dass sich im Plangebiet selbst keine Denkmäler befinden. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.4 verwiesen.

Bewertung:

Es sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassende Beurteilung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und einer städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich gem. § 13 a BauGB.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

8. Planaufstellung, Verfahren

§ 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

8.1 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der sachliche, räumliche und zeitliche Anwendungsbereich der Vorschrift gem. § 13a (1) BauGB ist gegeben. Mit der gegenständigen Ausweisung des Baugebietes zur Entwicklung oder Umnutzung von Flächen im Innenbereich wird die in § 13a BauGB vorgesehene maximale Grundfläche von 20.000 qm für die drei im Siedlungsbereich der Kernstadt geplanten Baugebiete in Summe deutlich unterschritten. Siehe dazu die tabellarische Aufstellung unter Punkt 3.4 Bebauungspläne.

Das Plangebiet bietet durch die Lage am Ortsrand mit kurzen Anbindungen an die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Gleichzeitig besticht die mittelbare Nachbarschaft zur freien Landschaft mit einem hohen Potential für die Naherholung.

Eine steigende Wohnraumnachfrage erfordert die Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung welche langfristig qualitätvolles Wohnen innerhalb des Stadtgebietes ermöglicht.

Der durch die Erschließung des Plangebietes eventuell entstehende zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Betreuungs- und Schulplätzen für Kinder kann durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „An der Heilsbronner Straße“ erforderlich.

8.2 Weitere Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB

Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Schutzgüter gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura 2000 Gebiete) werden nicht beeinträchtigt. Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) bestehen nicht.

Die vorstehende Prüfung hat ergeben, dass keine Kriterien der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entgegenstehen. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren – sind somit gegeben.

9. Weitere Informationen zum Verfahren

9.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „An der Heilsbronner Straße“ wird im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. § 4C BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind nicht zu treffen. Bei Bebauungsplänen im Beschleunigten Verfahren gelten die in diesem Rahmen zu erwartenden Eingriffe nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Nutzbarmachung als Bauland kommt es zu keinem wesentlichen Eingriff in den Vegetationsbestand da es sich um intensiv genutzte gewerbliche Flächen ohne besonderen Aufwuchs von Gehölzen handelt und keine planungsrelevanten Insekten vorkommen.

Im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen wird auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

10. Kosten

Das Plangebiet ist im Eigentum der Beil Baugesellschaft mbH, welche die im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück entstehenden Kosten trägt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „An der Heilsbronner Straße“

Stand 02.05.2024, redaktionell ergänzt 01.10.2024 - ND

aufgestellt, Windsbach, den

.....

.....

Beil Baugesellschaft mbH
i.A. Nanna Drießlein
Chemnitzer Straße 21
91564 Neuendettelsau

Stadt Windsbach
v. d. Matthias Seitz, 1. Bürgermeister
Hauptstraße 15
91575 Windsbach

II Bestandteile des Bebauungsplanes

- Vorliegende Begründung zum Bebauungsplan
- Zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung

Anlagen:

- Untersuchungsbericht zum Schallimmissionsschutz, IB Sorge, Nr. 16598.1, 01.10.2024
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Geotechnik Aalen, Az: 22 0475 be01 hö/he, 22.08.2022