

**Stadt Windsbach  
Landkreis Ansbach**

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

## **„Wohnbauflächen Badstraße“ Bauabschnitt 1**

**1. Änderung**

### **BEGRÜNDUNG**

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

**15.04.2020**

**Zuletzt geändert am**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
4.1	Allgemeines	6
4.2	Topografie	6
4.3	Verkehrerschließung	6
4.4	Ver- und Entsorgung	6
4.5	Denkmäler	6
4.6	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	6
4.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	7
4.8	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	7
4.9	Oberflächennahe Geothermie	8
4.10	Immissionen	8
<b>5.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>9</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
6.3	örtliche Bauvorschriften.	11
6.4	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	12
<b>7.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
7.1	Erschließung und Verkehr	12
7.2	Entwässerung	14
7.3	Versorgung	14
7.4	Abfallentsorgung	15
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>20</b>
<b>15.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>21</b>
<b>16.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>22</b>
<b>17.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>22</b>

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Windsbach hat im Jahr 2016 östlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Retzendorf (Badstraße) im Rahmen der Bauleitplanung neue Siedlungsstrukturen entwickelt. Die Bebauungspläne Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1 sowie Bauabschnitt 2 sind zwischenzeitlich im Wesentlichen umgesetzt. Im Bereich des Bauabschnitts 1 wurde am Nordrand ein Baufeld zur Entwicklung von Geschosswohnungsbauten städtebaulich vorgesehen. Die hierfür vorgehaltene Grundstücksparzelle wurde zwischenzeitlich an einen privaten Vorhabenträger übereignet.

Im Zuge der weiteren Überplanung des Grundstückes wurde festgestellt, dass die getroffenen Maßgaben die Entwicklungsfähigkeit des Grundstückes in verschiedenen Aspekten hemmen. Insbesondere hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung haben sich aus der zwischenzeitlichen Umsetzung des Baugebietes Badstraße Sachverhalte ergeben, welche die Notwendigkeit der Prüfung alternativer Erschließungsmöglichkeiten des Grundstückes für den Geschosswohnungsbau zur Folge hatten.

Im städtebaulichen Umfeld musste zwischenzeitlich zudem ein erhöhter Parkdruck festgestellt werden, welcher bei den bestehenden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum mittelfristig zu Konflikten führen kann. Die Ursache für den gestiegenen Parkdruck bildet im Wesentlichen der weiterhin hohe und immer noch steigende Motorisierungsgrad des Individualverkehrs, welcher sich stärker als angenommen entwickelt. Für die Stadt Windsbach stellte sich daher die Frage, ob ggf. im Rahmen einer Änderung der bestehenden Bauleitplanung für den Bauabschnitt 1 des Baugebietes Badstraße entsprechende Planungsüberlegungen zur Entlastung des bestehenden Parkdrucks auf Ebene der Bauleitplanung vorbereitet werden können.

Gleichzeitig bildet sich auch in Windsbach ein steigender Bedarf nach Wohnungen ab. Hieraus ergab sich die Fragestellung, ob hierauf ggf. durch eine Erhöhung der zulässigen Anzahl der Geschosse im Bereich des Geschosswohnungsbaus auch im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden reagiert werden kann.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich weiterhin eine zentrale Nahwärmeversorgung. Diese wurde im Rahmen einer Außenbereichsgenehmigung genehmigt und errichtet. Aus der Anlage wird der wesentliche Gebäudeanteil im Baugebiet Badstraße mit Wärme versorgt. Im Sinne der langfristigen Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der Nahwärmeversorgung für das städtebauliche Umfeld wurde daher seitens der Stadt Windsbach in die Planungsüberlegungen für die Änderung des Bebauungsplans „Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1“ auch eine maßvolle Einbeziehung weiterer Flächen geprüft. Dies betraf sowohl die bereits für die Nahwärmeversorgung genutzten Flächen sowie einen kleinen Flächenanteil östlich davon, welcher sich ggf. für die Entwicklung weiterer öffentlicher Stellplätze eignen würde.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Windsbach wurde intensiv über die Vor- und Nachteile eine Änderung der bestehenden Bauleitplanung diskutiert. Hierbei wurden die Interessen der bereits bebauten Grundstücke sowie die Anpassung der Geschossigkeit im Bereich des Geschosswohnungsbaus sorgsam mit- und gegeneinander abgewogen. Die Vorteile für eine Teilanpassung der zulässigen Geschossigkeit wurden mehrheitlich als überwiegend und verträglich für das städtebauliche Umfeld angesehen. Eine mögliche Erschließung des Grundstückes für den Geschosswohnungsbau von Norden über eine neue Straßenanbindung entlastet das Baugebiet von Verkehrsbewegungen und ermöglicht gleichzeitig die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze für das städtebauliche Umfeld.

Gleichzeitig kann hier durch eine maßvolle Einbeziehung eines geringen Flächenanteils die städtebauliche Regelung eines bisher unbeplanten Bereiches zwischen bestehendem Gewerbegebiet und dem Baugebiet Badstraße erfolgen und hiermit die städtebauliche Gesamtentwicklung angemessen geregelt werden.

In die Gesamtüberlegung und Abwägung zur Planungsentscheidung wurden intensiv die Belange des städtebaulichen Umfeldes einbezogen. Im Ergebnis wurde im Rahmen der Beratungen der zuständigen Gremien der Stadt Windsbach festgestellt, dass für die städtebaulich angemessene Weiterentwicklung eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1“ notwendig ist.

Ziel der Änderung soll die Anpassung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des Geschosswohnungsbaus, die Schaffung einer zusätzlichen Erschließung, zusätzlicher Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die städtebauliche Ordnung des Bereiches um die bestehende Nahwärmeversorgung sein.

Es handelt sich bei den nun zur Änderung vorgesehenen Flächen im hauptsächlich um bereits überplante Flächen. Die neu mit einbezogenen Flächen schließen auf drei Seiten an bereits als Siedlungsflächen genutzten Bereichen des Stadtgebietes an. Der Umgriff des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,56 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung ohne gesondertes Verfahren an die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat in seiner Sitzung vom 09.10.2019 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1“ mit integriertem Grünordnungsplan gefasst. Mit Beschluss vom 29.04.2020 wurde der Entwurf des Planungskonzeptes für die Bauleitplanung gebilligt.

## **Rechtliche Grundlagen**

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

## **Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

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

- es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Nachverdichtung und weiterer Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Bestand als Wohnbauflächen und Ackerflächen dargestellt. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans entwickelt sich somit im südlichen Teil aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Im nördlichen Teilbereich erfolgt eine Berichtigung der Darstellung gem. den Maßgaben des § 13a BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Windsbach die zentralörtliche Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums zusammen mit den Orten Heilsbronn und Neuendettelsau zu. Windsbach liegt Landkreis Ansbach, welcher als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Die Stadt Windsbach befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“ und wird dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Windsbach ist im Regionalplan noch als Unterzentrum bestimmt.

### **Umweltprüfung in der Bauleitung**

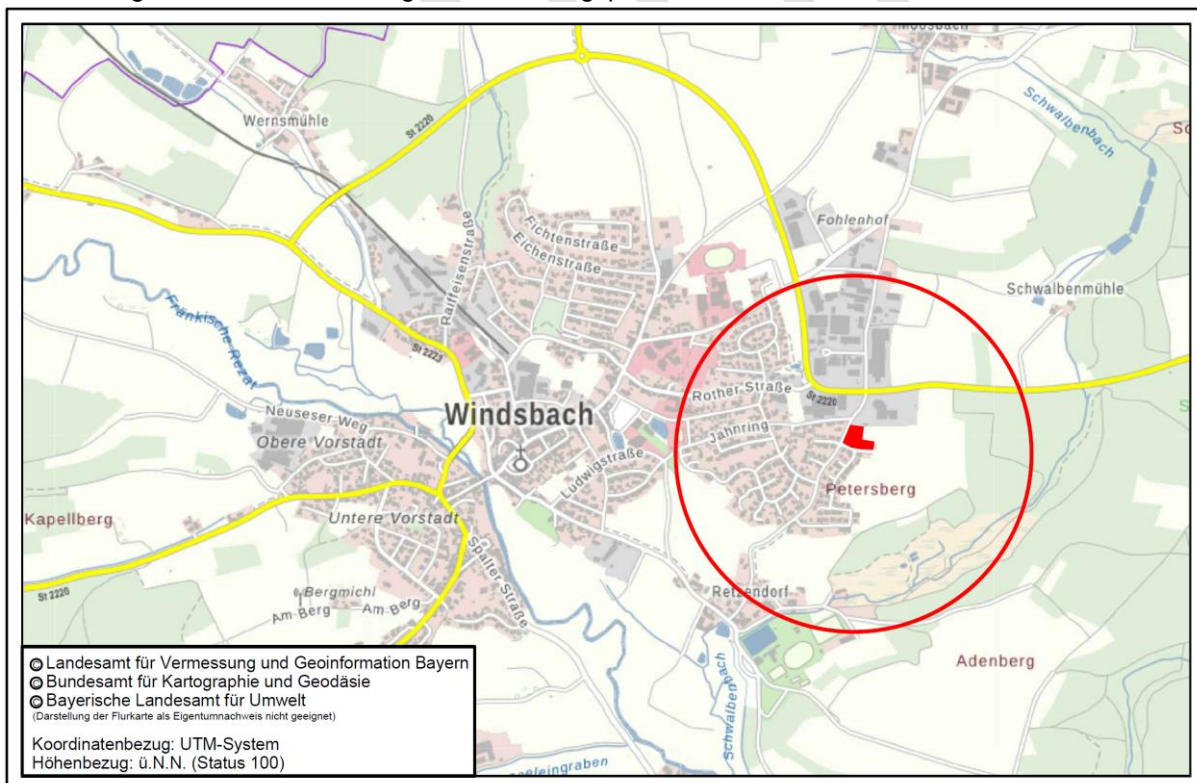
Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 14 dieser Begründung gesondert erläutert.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung**

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

## **3. Allgemeine Lage des Baugebietes**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich am Ostrand von Windsbach



Rote Markierung ist das Planungsgebiet © Karte Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: durch gewerblich genutzte Siedlungsstrukturen
- im Osten: durch angrenzende Wohnbaustrukturen
- im Süden: durch angrenzende Wohnbaustrukturen
- im Westen: durch die Badstraße und daran angrenzende Wohnbaustrukturen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern Fl. Nr. 80/6, gem. Retzendorf sowie eine Teilfläche der Flur Nr. 86/2, Gemarkung Retzendorf. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,56 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der geplanten Nutzungen erforderlich sind.

## **4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **4.1 Allgemeines**

Die Flächen im Planungsgebiet sind zurzeit teilweise bereits für ein bestehendes Nahwärmekraftwerk genutzt. Die weiteren Flächen sind aktuell als Ackerflächen genutzt bzw. als nicht genutzte Wohnbauflächen.

### **4.2 Topografie**

Topographisch liegt das Gebiet in einem nach Norden und Osten leicht geneigtem Gelände. Das Gelände fällt je um ca. 1,00 – 1,50 m

### **4.3 Verkehrserschließung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch aktuell im Westen an die Badstraße sowie im Süden über die Finkenstraße erschlossen.

Innere Erschließungen sind aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes nicht vorhanden. Entlang der Badstraße sowie der Finkenstraße verlaufen Fußwege. Mittelfristig ist entlang der Badstraße die Herstellung eines kombinierten Geh- und Radweges geplant. Aktuell existieren keine Radwegen im Umfeld des Änderungsbereichs.

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.

### **4.4 Ver- und Entsorgung**

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

### **4.5 Denkmäler**

Das Onlineportal BayernAtlas des bay. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 08.04.2020) zeigt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. 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).

### **4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,5 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich Jahresdurchschnitt auf ca. 650 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind weder im Planungsgebiet noch im städtebaulichen Umfeld biotopgeschützte Strukturen gekennzeichnet.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch die bestehenden Siedlungsstrukturen und die typischen Grüngestaltungen privater Grünflächen im Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a, typischer Hainsimsen – Buchenwald, zugeordnet. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- und Risikoräumen.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 2 km Luftlinie südlich bzw. südwestlich des Planungsgebietes.

#### **4.7 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.

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, soweit eine Wiederverwendung möglich und angestrebt 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 Planungsgebiets 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.

Aussagen zur Sickerfähigkeit der Böden liegen aktuell noch nicht vor. Aufgrund der bekannten Angaben zu den geologischen Verhältnissen und den Sickerwasserraten kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung möglich sein wird. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

#### **4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Hinweise auf vorhandene Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann unabhängig hiervon aber nicht grundsätzlich 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.

#### **4.9 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine max. Tiefe von 40 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die Wärmeleitfähigkeit wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit  $> 1,4 - 1,6 \text{ W / m K}$ , je nach Tiefenlage angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 100 - 150 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

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

#### **4.10 Immissionen**

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich 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. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen) sind zu dulden. Südlich des Planungsgebietes befinden sich zum Teil gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet südlich der Breslauer Straße aus den Lärmimmissionsbelastungen auf das Planungsgebiet einwirken.

An das Planungsgebiet grenzen im Nordosten zudem 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 im südlichen Teil, wie auch bereits im rechtskräftigen bisherigen Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. In diesem Bereich erfolgt keine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Ziel ist in diesem Bereich Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau in Windsbach zu realisieren. Nördlich davon sollen neu Verkehrsflächen zur verbesserten Erschließung des Wohnbaufeldes festgesetzt werden.

Im Nordwesten ist im Sinne der dort bereits umgesetzten Nutzungen die Ausweisung von Flächen für die Versorgung vorgesehen. Dies dient der städtebaulichen Klarstellung. Östlich hiervon werden neue Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Hiermit soll mittelfristig ein Beitrag zur Reduzierung des steigenden Parkdrucks im städtebaulichen Gesamtumfeld geleistet werden.



## 5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 5.604 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Verkehrsflächen	ca. 1.115 m <sup>2</sup>	19,9 %
Grünflächen	ca. 188 m <sup>2</sup>	3,4 %
Flächen für die Versorgung	ca. 1.325 m <sup>2</sup>	23,6 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.976 m <sup>2</sup>	53,1%

## 5.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung ermittelt. Die als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen sind sowohl verkehrstechnisch als auch ver- und entsorgungstechnisch als erschlossen zu betrachten. Gleiches gilt für die festgesetzten Flächen für die Versorgung. Aus den vorgesehenen bzw. bereits bestehenden Gebietsausweisungen entstehen somit für die Stadt Windsbach keine notwendigen zusätzlichen Erschließungsaufgaben.

Die vorgesehene neue Erschließung nördlich der Wohnbauflächen dient der Verbesserung der Erschließungssituation des Grundstücks für den Geschosswohnungsbau und ist vorrangig im Interesse des dortigen privaten Vorhabenträger. Seitens der Stadt Windsbach wird diesbezüglich daher eine gesonderte Regelung hinsichtlich der zu erwartenden Erschließungskosten getroffen.

Die weiterhin geplanten Stellplatzflächen sollen erst mittelfristig erstellt werden. Unmittelbar entstehen somit für die Stadt Windsbach hieraus keine Kosten.

## 6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung einer Teilfläche des Baugebiets Badstraße in Windsbach getroffen.

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wird weiterhin wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die hierfür getroffenen Festsetzungen bzgl. der Art zulässigen Nutzungen wurden unverändert in die vorliegende Planung übernommen.

Weiterhin werden im Nordwesten des Änderungsbereiches Flächen für die Versorgung festgesetzt. Hiermit sollen die dort bereits umgesetzten Nutzungen eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) sowie eines Transformators zur Stromversorgung des städtebaulichen Umfeldes bauplanungsrechtlich geregelt werden. Die Entwicklungsfähigkeit des BHKW ist hierbei als ökologische Komponente zur Minimierung des Energiebedarfes im Bereich der Stadt Windsbach zu erachten, da ein Nahwärmenetz in der Effektivität der Einzelversorgung von Wohngebäuden deutlich überlegen ist. Die Sicherung der Stromversorgung ist in heutiger Zeit als wichtige Maßnahme zu erachten. Weitergehende Festsetzungen in diesem Bereich sind nicht erforderlich. Mögliche Umbauten oder Erweiterungen der Versorgungsanlagen unterliegen gesonderter Genehmigungsverfahren. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes werden durch die Ausweisung der Versorgungsflächen nicht wesentlich tangiert, da die städtebauliche Gesamtsituation bereits im Bestand entsprechend vorlag.

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstückes beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) hierbei nicht voll ausgenutzt werden.

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

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Ein Gesamthöchstmaß von einer GRZ von 0,8 in Addition der vorgenannten Rahmenbedingungen darf dabei nicht überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Aus städtebaulicher Sicht sind die gewählten Festsetzungen, auch im Sinne der guten Erschließung sowie der guten Entwicklung der Flächen, weiterhin als vertretbar und angemessen zu erachten. An ihnen wird festgehalten.

Der Urplan des Bebauungsplans Wohnbaufläche Badstraße – Bauabschnitt 1 hat die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Bereich der Wohnbaufläche bisher ausschließlich über die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse geregelt. Es waren im nun zur Überplanung vorgesehenen Bereich max. III Vollgeschosse zulässig. Mit der nun vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans sollen in Teilbereich des Baufeldes für den Geschosswohnungsbau nun max. 4 Vollgeschosse zugelassen werden.

Die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulich guten Gesamtentwicklung unter Beachtung der hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet von Windsbach, welche im Bestand aktuell nicht befriedigt werden können. Hinsichtlich der Anpassung der Vollgeschossanzahl waren für die Abwägung im Besonderen die Belangen der Nachbarn und des städtebaulichen Umfeldes zu beachten. Durch die geplante Erhöhung der maximalen Vollgeschossanzahl darf es nicht zu negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld, insbesondere hinsichtlich der Ansprüche an Belichtung und Belüftung kommen. Dementsprechend wurde im Planungsprozess festgelegt, dass eine Erhöhung der Vollgeschossanzahl nur in Teilflächen des festgesetzten Baufensters zulässig sein darf. Mittels Nutzungsabgrenzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurden dazu die Bereiche festgesetzt, in denen eine Bebauung mit max. 4 Vollgeschossen zulässig ist, während in den verbleibenden Bereichen auch zukünftig weiterhin nur eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen zulässig ist. Es entsteht eine Staffelung der Höhenentwicklung, welche sich in der Gesamtbetrachtung verträglich in das städtebauliche Umfeld einbindet und die Belange der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, Fassung vom 24.07.2019, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Garagengeschosse (auch Tiefgaragen) sowie Flächen von Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen werden nicht auf die zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässige Geschossfläche angerechnet.

Zusätzlich war es aus städtebaulichen Gründen angezeigt, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen neben der Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen auch mit einer Festsetzung von max. zulässigen Gebäudehöhen zu regeln. Dies war notwendig, da mit einer ausschließlichen Festsetzung von Vollgeschossen ggf. nachteilige Auswirkungen auf das städtebaulichen Umfeld nicht auszuschließen waren. In der Gesamtabwägung war es daher angezeigt zusätzlich maximale Wandhöhen zu definieren, welche durch die Gebäude nicht überschritten werden dürfen.

Hiermit wird die angemessene Gebietsentwicklung im städtebaulichen Umfeld und gleichzeitig die Ausbildung eines das Stadtbild mitprägenden Leitobjektes im Umfeld ermöglicht. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wird die Einpassung in den Höhenmaßstab des städtebaulichen Umfelds sichergestellt.

Als Bezugspunkte für die zulässigen Wandhöhen werden Bezugshöhe über NormalNull (NN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2012 (DHHN 2012) festgesetzt, so dass eine verträgliche Gesamtentwicklung des Gebäudes sichergestellt wird. Der Höhenbezugspunkt wurde unter Beachtung der örtlich aufgemessenen Topografie entwickelt.

Weitere Aufenthaltsräume über dem vierten Vollgeschoss sind ebenfalls ausgeschlossen, so dass auch hierdurch eine verträgliche Entwicklung der Baustruktur im städtebaulichen Umfeld sichergestellt ist.

Für die festgesetzten Wandhöhen gilt die Oberkante der fertigen Attika, bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. Gebäudehöhe. Die Höhenfestsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen zur Gewährleistung einer angemessenen Gesamtentwicklung des neuen Quartiers notwendig.

Seitens der bayerischen Vermessungsverwaltung wurde zwischenzeitlich der Bezugssystem Normal-HöhenNull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016, Status 170) eingeführt. Höhenangaben der Vermessungsverwaltung werden in der Regel nur noch in diesem Höhensystem abgegeben. Zwischen beiden Höhensystemen bestehen Höhendifferenzen von bis zu ca. 6 cm. Dies ist bei den Planungen zu beachten.

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

## **6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird weiterhin wie im Bestand mittels Baugrenzen ein Baufenster definiert, in welchem die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig ist. Die Größe des Baufensters wurde am Ostrand etwas zurückgenommen, da hier nun die Möglichkeit zur Errichtung eines öffentlichen Gehweges nach Norden hin, vorgesehen wird. Auf der Westseite wurde das Baufenster an die überbaubare Fläche angepasst, da der dort ursprünglich vorgesehene Standort für einen Transformator hier nicht errichtet wurde.

Entsprechend der Ausführungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wurden Abgrenzungen der überbaubaren Flächen des Baufensters vorgenommen.

Somit kann eine städtebaulich angemessene Weiterentwicklung der ursprünglichen Planungen im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Für die notwendigen Nebenanlagen der geplanten baulichen Nutzungen wurde am Nordrand ein gesondertes Baufenster definiert. Nebenanlagen sind zwar grundsätzlich auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig, jedoch sind im Weiteren die Maßgaben bzgl. einer zulässigen Grenzbebauung zu beachten. Städtebaulich ist aber am Nordrand des allgemeinen Wohngebietes auch eine Bebauung bis zur Grundstücksgrenze städtebaulich verträglich möglich. Dies wurde über das getroffene zusätzliche Baufenster für Nebenanlagen umgesetzt.

Im Weiteren wurden die Festsetzungen des Urplans des Bebauungsplans in die vorliegende 1. Änderung unverändert übernommen. Dies betrifft die Maßgaben zur Festsetzung des neuen Geländes, der Geländemodellierung sowie die Überschreitung der Baugrenzen durch Eingangsüberdachungen sowie die Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätze, etc. außerhalb der Baugrenzen.

## **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Im Sinne einer guten Gesamtgestaltung des Planungsgebietes wird aus städtebaulichen Gründen die Dachgestaltung geregelt. Im Änderungsbereich des allgemeinen Wohngebietes sind nun Gebäude grundsätzlich mit Flachdach zu errichten. Dies wurde in Abwägung aller Belange festgesetzt, um die sich aus vorgenommenen Erhöhung der Gebäudehöhen ergebenden Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld auf ein angemessenes Maß zu begrenzen. Alternative Dachformen, insbesondere Dachformen würden zu einer unangemessenen Höhenentwicklung mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld führen.

Für Nebenanlagen wurde ergänzend auch eine Ausführung mit Pultdach bis max. 10° Dachneigung festgesetzt, da diese aufgrund der typischerweise realisierten Höhen städtebaulich ohne Auswirkungen sind.

Für das Planungsgebiet und das südlich angrenzende Wohnbaugebiet wurde ein Trennsystem zur Entwässerung errichtet. Der Urplan des Bebauungsplans hat hierzu ergänzend aus ökologischen Gründen bereits die Errichtung von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser festgeschrieben. Dies gilt auch für den Bereich des Geschosswohnungsbau. Hier wurde nun eine Ergänzung dahingehend vorgenommen, dass das für Mehrfamilienhäuser verpflichtende Dauerstauvolumen

auch mittels Gründächer mit entsprechender Retentionsfähigkeit nachgewiesen werden darf. Diese Ergänzung dient der Beförderung der Umsetzung von Gründächern auf Flachdächern. Hiermit kann Niederschlagswasser im Planungsgebiet gehalten werden und zudem zu einem gewissen Grad ein Beitrag zur Minimierung der kleinklimatischen Auswirkungen aus der Siedlungsnutzung geleistet werden.

Werden Gründächer ausgeführt, wird mindestens eine Ausführung als extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 6 cm als „Sedumteppich“ bevorzugt unter Verwendung von Arten gemäß der Pflanzliste G aus der Satzung zum Bebauungsplan und ggf. Einbringung von geeigneten Leguminosen, Kräutern und Gräsern empfohlen.

Im Übrigen wurden die Festsetzungen des Urbebauungsplans übernommen.

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.

#### **6.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien**

Die Energiesparverordnung (EnEV) sowie das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz – EEWärmeG) sind wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Beide Regelwerke regulieren auf der Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Im Bereich der Baugebiets Badstraße wird bereits ein Nahwärmenetz betrieben. Der Änderungsbereich kann hieran angeschlossen werden, so dass eine effizient Wärmeversorgung des Planungsgebietes ohne eigene Wärmeerzeugungsanlage möglich ist. Für die Stromversorgung der neuen Nutzungen ist die Nutzung der Sonnenenergie durch PV-Anlagen geplant. Hiermit kann ebenfalls ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen des öffentlichen Raums mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Bauherren wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Die Belange der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energie bleiben somit auch ohne gesonderte Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung gewahrt.

## **7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Der Änderungsbereich ist im Süden bereits an die Finkenstraße angeschlossen. Der Bereich der Versorgungsflächen ist im Westen unmittelbar an die Badstraße angeschlossen. Somit ist im Grundsatz der äußere Erschließung bereits als ausreichend gegeben zu erachten. Ergänzend wird für das Wohnbaugrundstück und zur Erschließung der mittelfristig geplanten zusätzlichen Stellplätze nördlich des allgemeinen Wohngebietes eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die Badstraße vorgesehen. Die Badstraße ist weiterhin als ausreichend leistungsfähig zu erachten. Dies gilt auch für den ggf. sich ergebenden geringeren zusätzlichen Verkehr aus dem zusätzlichen Wohnbaugeschoss.

### Innere Erschließung

Im Sinne der Verbesserung der Erschließung der Wohnbauflächen und zur Entlastung der bestehenden Finkenstraße und der dortigen Einfamilienhausstrukturen von den Verkehrsbewegungen aus dem Bereich des Geschosswohnungsbaus wurde in Abwägung aller Belange beschlossen, nördlich des allgemeinen Wohngebietes im Änderungsbereich eine neue öffentliche Erschließungsstraße vorzusehen. Von dieser neuen Straße aus können anschließend sowohl mögliche Tiefgaragen im Bereich des Geschosswohnungsbaus als auch die geplanten zusätzlichen Stellplätze für das städtebauliche Umfeld gut erschlossen werden. Weitergehende Erschließungen darüber hinaus sind nicht erforderlich.

### Ruhender Verkehr

Im Rahmen des Urplans des Bebauungsplans wurden Festsetzungen über die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stellplätze und Garagen für die geplanten Nutzungen vorgenommen. Diese werden nun für den Bereich des Geschosswohnungsbaus geringfügig angepasst.

Demnach sind im Änderungsbereich des Bebauungsplans für Wohnungen bis 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz nachzuweisen, darüber zwei Stellplätze. Die Anpassung war in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten, da sie im Regelfall der tatsächlichen Situation im Bereich des Geschosswohnungsbaus entspricht. Wohnungen bis 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsprechend in der Regel 2 Raum Wohnungen, bei denen die Bewohner zumeist nur ein Auto besitzen. Hier hat sich gegenüber der ursprünglichen Festsetzung der Anspruch der Nutzer an die Größe der Wohnungen verändert. Auch bei 2 Raum Wohnungen wird heutzutage ein größerer Anspruch an die nutzbare Fläche gestellt, ohne dass sich hieraus der Bewohnergrad der Wohnungen erhöht. Dieser Tatsache wurde mit der getroffenen Festsetzung nun Rechnung getragen.

Für alle übrigen Nutzungen und Gebäude ist der Stellplatzbedarf gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu ermitteln und nachzuweisen. Auf die weiteren gesetzliche Maßgaben bzgl. der Notwendigkeit von Behindertenstellplätzen wird hingewiesen. Es wird zudem empfohlen eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Der öffentliche Raum im städtebaulichen Umfeld bietet hierfür nur sehr beschränkte Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich sind weiterhin Flächen für die Errichtung weiterer öffentlicher und privater Stellplätze vorgesehen. Diese Festsetzung soll, wie bereits ausgeführt, mittelfristig der Entlastung des bestehenden Parkdruckes im städtebaulichen Umfeld dienen.

### Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Die fußläufige Anbindung an das städtebauliche Umfeld ist über die bestehenden Gehwege im Umfeld gewährleistet. Gesonderte Radwege sind aufgrund der Struktur des Quartiers nicht möglich. Die bestehenden Straßen sind als ausreichend sicher zu erachten. Am Ostrand des allgemeinen Wohngebietes wird durch die Festsetzung eines zusätzlichen Gehweges die Quartiersanbindung an mittelfristig geplante Umsetzung der zusätzlichen Stellplätze vorbereitet.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit den im Umfeld befindlichen ÖPNV Haltestellen gewährleistet. Die Einrichtung zusätzlicher ÖPNV – Haltestelle ist in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

### Baustellenverkehr und Abwicklung der Bauphase

Für die Bauphase des allgemeinen Wohngebietes ist mit entsprechendem Bauverkehr zu rechnen. Dieser wird von der Badstraße im Westen unmittelbar auf das Baugrundstücks realisiert. Die bestehenden Straßen im Umfeld sind hinreichend leistungsfähig, um den temporär zu erwartenden Verkehr aus der Baustelle zusätzlich aufnehmen zu können. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den bestehenden Baugebieten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Ebenfalls unmittelbar von der Badstraße aus werden die notwendigen Baumaßnahmen für die geplante neue Straße sowie die Stellplätze realisiert, so dass auch hieraus keine wesentlichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erwarten sind.

Gegebenenfalls wird durch die Stadt Windsbach im Vorfeld der Bauausführung eine Beweissicherung an den bestehenden Straßen vorgenommen, so dass ggf. entstehende Schäden eindeutig zugeordnet werden können. Die Baustellenabwicklung wird zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder eindeutig geregelt, um eine gute Abwicklung sicherzustellen.

## **7.2 Entwässerung**

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes des Änderungsbereiches wurde im Rahmen der Aufstellung des Urplans bereits eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Grundstück verfügt hierzu bereits über die entsprechenden Hausanschlüsse. An dieser Situation ergeben sich aus der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen. Die Entwässerung kann somit als gesichert erachtet werden. Aus der geplanten Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Abwassermengen.

Der Bereich des bestehenden BHKW ist ebenfalls im Trennsystem an die bestehende Ortsentwässerungsanlage angeschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser aus der geplanten neuen Straße sowie die geplanten neuen Stellplätze kann voraussichtlich östlich der hierfür vorgesehenen Flächen breitflächig versickert werden. Ggf. wird über den geplanten neuen Gehweg am Ostrand des Planungsgebietes ein Anschluss an den bestehende Oberflächenwasserkanal realisiert. In Abhängigkeit von der Planung wird hierfür ggf. eine Reinigung des Niederschlagswassers vorgeschaltet. Die zu erwartenden zusätzlichen Niederschlagsmengen sind als gering zu erachten, so dass in Abwägung aller Belange auch hier von einer hinreichend gesicherten Entwässerung ausgegangen werden kann.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Entwässerungsanlage mit einbezogen. Die Erschließungsplanung der Gebäude und Hausanschlüsse werden mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Entwässerungssatzung der Stadt Windsbach ist zu beachten.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

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

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

## **7.3 Versorgung**

Die Versorgung des Änderungsbereiches ist bzgl. aller Medien bereits vorhanden. Sie erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Windsbach hinsichtlich der Strom und Wasserversorgung. Es bestehen Anschlüssen an das gewerbliche Nahwärmeversorgungsnetz. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden, aufgrund des Anschlusses an das bestehende Nahwärmenetz aber auch nicht erforderlich. Die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist ausreichend gegeben. Für alle Versorgungsmedien sind entsprechende neue Hausanschlüsse herzustellen. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt. Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über bereits bestehende Hausanschlüsse aus dem bestehenden 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 DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 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.

Aus städtebaulichen Gründen wird zur Sicherung der Gesamtversorgung des gesamten städtebaulichen Umfeldes der Bereich im Umfeld des bestehenden BHKW als Flächen für die Versorgung im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt. Hiermit soll die langfristige Versorgungs- und Entwicklungsfähigkeit der Anlage gewährleistet werden. Mittelfristig kann hierdurch ein Beitrag zum ökologischen Stadtumbau geleistet werden, da hierdurch gerade im Bereich der bestehenden alten Baugebiete im Umfeld durch Umstellung auf eine Nahwärmeversorgung auf eine Wärmeerzeugung aus fossilen Brennstoffen verzichtet werden kann.

#### 7.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis 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.

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

### 8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981-468-4100 zu melden.

#### Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 26.03.2019

##### Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Angaben zu Grundwasserständen liegen aktuell nicht vor.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, wird angeraten diese gegen mögliches drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Be-

ton) 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 haben 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.

Negative Auswirkungen aus Starkregenereignissen aus der zusätzlichen Versiegelung im Planungsgebiet sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Nach allgemeinem Verständnis können mögliche Starkregenereignisse auf den Flächen des Änderungsbereiches zurückgehalten werden. Dies kann im Bereich des allgemeinen Wohngebietes durch eine entsprechende Ausbildung der Gefälle der Freiflächen erfolgen. Hierdurch kann das auf der Flächen abfließende Regenwasser in Grünflächen und Mulden zur Rückhaltung abgeleitet werden. Soweit diese Flächen überlastet werden, ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser über die öffentlichen Straßen hinreichend sicher ohne die Gefährdung Dritter abgeleitet wird. Die Straßen im Baugebiet Badstraße wurden mit entsprechenden Gefälleneigungen ausgeführt.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwasser Gefährdungen für die Gebäude ergeben. Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Insbesondere bei der Errichtung von Tiefgarageneinfahrten sind Maßnahmen zur Vermeidung eines Niederschlagswassereintrags vorzusehen. Bspw. kann die Abfahrt am oberen Ende mit einer Überhöhung ausgeführt werden, um das Eindringen von Wasser zu vermeiden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Niederschlagswasser auf den vorgesehenen neuen öffentlichen Verkehrsflächen, welches aufgrund einer Überlastung der Kanalisation auf der Straße abfließt, wird durch die Ausbildung von Längs- und Quergefälle gefährdungsminimierend abgeleitet. Details hierzu werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

## **10. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan im Wesentlichen um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Aus dem Bereich des BHKW entstehen



ggf. zusätzliche Risiken, welche aber bereits bei der Errichtung im Rahmen der Brandschutzplanung in Abstimmung mit der städtischen Feuerwehr berücksichtigt wurden, so dass hieraus nach aktuellem Kenntnisstand keine zusätzlichen Aufgaben entstehen. Die städtische Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

#### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal viergeschossig geplant.

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 voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für ein allgemeines Gebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden. Hydranten sind im Bereich des Neubaugebietes Badstraße vorhanden.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche ist über die Finkenstraße im Süden bereits erschlossen. Nördlich des allgemeinen Wohngebiets wird eine weitere Erschließungsstraße angeordnet. Somit ist von einer ausreichenden Erschließung des Änderungsbereiches für die Rettungseinsätze auszugehen.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden weiteren Siedlungsstrukturen von Windsbach in Form von Wohnbaustrukturen sowie gewerblichen Nutzungen an das Planungsgebiet an.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist ein Gebäude für Wohnnutzungen zulässig. Es entstehen hieraus die typischen brandschutztechnischen Risiken aus Wohnnutzungen und Gewerbe. Im Bereich der Stellplatzflächen ist u. U. mit erhöhtem Personenaufkommen zu rechnen, welche einen erhöhten Koordinierungsbedarf für die Rettungseinsätze notwendig machen kann. Im Bereich des bereits bestehenden BHKW bestehenden erhöhte Risiken durch den dort bestehenden Gasanschluss. Südlich des BHKW besteht ein Mittelspannungstransformator.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Aus dem bestehenden BHKW entstehen ggf. erhöhte Risiken aus der Wärmeerzeugungsanlage. Diese wurden aber bereits bei der Errichtung des BHKW erfasst, bewertet und die notwendigen Maßnahmen getroffen. Aus dem bestehenden Transformatorgebäude besteht grundsätzlich ein gewisses Explosionsrisiko sowie Risiko eines elektrischen Schlages durch stromführende Teile. Bei beiden vorgenannten Nutzungen ist ggf. mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen, welche den Rettungseinsatz erschweren können.

## 11. Immissionsschutz

### 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)

Immissionsort im Mischgebiet	
tags (6.00 -22.00)	60 dB(A)
nachts (22.00-06.00)	45 dB(A)

Immissionsort im Gewerbegebiet	
tags (6.00 -22.00)	65 dB(A)
nachts (22.00-06.00)	50 dB(A)

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

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), (aktuell Stand vom 28.08.2013) zu beachten.

### Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm sowie Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des Urplans des Bebauungsplans „Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1“ wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Dieses hat sowohl die Auswirkungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen nördlich des Planungsgebietes und des jetzigen Änderungsbereiches sowie die Verkehrsbelastungen auf der Badstraße untersucht.

Das Gutachten IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth „schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens“ (Bericht Nr. 16.8983-b01 vom 05.08.2016) wurde im damaligen Bebauungsplan in den Abwägungsprozess einbezogen und die hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das damalige Gutachten hat auch die nun zur Änderung vorgesehen Wohnbauflächen mit einbezogen. In Abwägung aller Belange kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der 2016 bereits getroffenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz auch unter Beachtung der nun vorgenommenen Änderungen am Maß der baulichen Nutzung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes einen hinreichenden Immissionsschutz gewährleisten. Die Festsetzungen wurden daher unverändert in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1“ übernommen. Das erstellte Gutachten wird wiederum als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Wesentliche verändernde Auswirkungen aus den neuen Festsetzungen zur Erschließung und dem ruhenden Verkehr sind aller Voraussicht nach ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Schallimmissionsauswirkungen aus dem bereits bestehenden BKHW wurden bereits im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens untersucht, bewertet und die notwendigen Schutzmaßnahmen ergriffen. Aus den nun vorgenommenen Änderungen der Bauleitplanung ergeben sich hierfür keine neuen Bewertungsgrundlagen, so dass der ungehinderte Betrieb des BKHW weiter ge-

währleistet ist. Bei zukünftigen Erweiterungen des BKHV oder der Errichtung weiterer Versorgungseinrichtungen sind die möglichen Schallemissionsauswirkungen auf das städtebauliche Umfeld individuell unter Berücksichtigung der konkreten Planung zu erfassen und zu bewerten. Die gesetzlichen Maßgaben zum Immissionsschutz, voraussichtlich insbesondere die Maßgaben der TA Lärm, sind zu beachten.

In der Gesamtabwägung ist somit festzustellen, dass die in der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Änderungen verträglich umgesetzt werden können und die Belange des städtebaulichen Umfeldes angemessen berücksichtigt sind.

#### **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.

#### **Elektromagnetische Felder, Staub-/Abgasbelastungen**

Im Bereich der Flächen für die Versorgung besteht bereits ein Mittelspannungstransformator. Aus diesen entstehen zunächst elektromagnetische Felder, welche aber entsprechend der Maßgaben der 26. BImSchV entsprechend verträglich zu begrenzen sind. Somit kann nach allgemeinem Verständnis davon ausgegangen werden, dass die Verträglichkeit zu den angrenzenden südlich befindlichen Wohnbauflächen gegeben ist.

Aus dem BKHV sowie den nördlich davon befindlichen gewerblichen Nutzungen können grundsätzlich zunächst Belastungen aus Abgasen, Staub, und ähnlichem entstehen. Diese werden aber bereits durch die gesetzlichen Maßgaben für entsprechende Emissionen verträglich begrenzt, so dass auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

#### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Wie bereits im Kapitel 7 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung des Baugebietes und die Errichtung der Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

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

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

## **12. Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber 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.

#### **13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu durchgrünen. Dies betrifft die Flächen des allgemeinen Wohngebietes sowie die Stellplatzflächen nördlich davon.

Bei den getroffenen Festsetzungen wurde sich an Maßgaben des ursprünglichen Bebauungsplans orientiert und diese wiederum als Festsetzungen in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wurde darauf geachtet, dass die Anzahl der im zeichnerischen Teil als zu pflanzen festgesetzten Bäume der ursprünglichen Planung entspricht.

In der Gesamtabwägung kann somit davon ausgegangen werden, dass eine angemessene Durch- und Eingrünung des Änderungsbereiches vorgenommen wird.

#### **13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

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

### **14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde für das gesamte Baugebiet Badstraße BA 1 und BA2 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Die hieraus resultierenden Maßnahmen wurden im Rahmen der Urbebauungsplans festgesetzt und bei der Umsetzung der Planungen beachtet.

Die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft eine Fläche von ca. 0,5 ha und betrifft in einem Bereich von mehr als der Hälfte bereits entsprechend für Siedlungsnutzungen genutzte Fläche. Es wurde das BHKW errichtet, die Flächen für den Geschosswohnungsbau wurden in der Vergangenheit als Baustelleneinrichtungsf lächen genutzt.

Die bisher nicht genutzten Teilflächen des Änderungsbereiches sind als gering einzustufen und besitzen durch ihre Lage zwischen den bestehenden Nutzungen keine Qualität für die Flora und Fauna.

In der Gesamtabwägung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Belange zu erwarten sind. Örtliche Begehungen im Frühjahr 2020 haben zudem keine Hinweise auf die Betroffenheit entsprechend geschützter Arten erkennen lassen. Die Lage Planungsgebietes innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen wirkt sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Es stellt vor allem einen Lebensraum für die typischen störungsempfindlichen Vogelarten des Siedlungsumfeldes dar („Allerweltsarten“). Es ist zudem davon auszugehen, dass mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potenziell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass nach aktuellem Kenntnisstand 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.

## **15. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen (Stand 01.01.2020). Mit der Teilfortschreibung des LEP erfolgten vorrangig Änderungen bzgl. des Zentralen Orte System. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken ist diesbezüglich noch nicht vollständig an das fortgeschriebene LEP angepasst. 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.

Windsbach ist im LEP als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Heilsbronn und Neuendettelsau bestimmt. Der Landkreis Ansbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“.

Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind.

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 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 3.1)“.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. (vgl. LEP 3.2).“ Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden.“ Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“

Diesen Zielen trägt die Stadt Windsbach mit der vorliegenden Innentwicklungsmaßnahme, Nachnutzung und Nachverdichtung Rechnung.

### Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1). Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts RP 8 3.1 sicherzustellen,

dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll) insbesondere in den zentralen Orten in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Diesen Grundsatz erfüllt die Stadt Windsbach durch ihre Funktion als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrums.

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

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

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 Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **16. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Windsbach, Hauptstraße 15, 91575 Windsbach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## **17. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnbauflächen Badstraße – Bauabschnitt 1“ in der Fassung vom xx.xx.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit. Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den mit der 1. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen für den widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlage:

- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Bericht Nr. 16.8983-b01, erstellt durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 05.08.2016

Aufgestellt: Heilsbronn, den 15.04.2020  
Zuletzt geändert am

Windsbach, den .....

---

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

---

**Stadt Windsbach**  
**Matthias Seitz**  
**Erster Bürgermeister**