

**Stadt Windsbach
Landkreis Ansbach**

vorhabensbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 1

„Leipersloh 37 a“

in Windsbach, Ortsteil Leipersloh

- Verfahren gem. § 13b BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

05.03.2019

zuletzt geändert am

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
	Alternative Planungsstandorte	4
	Rechtliche Grundlagen	5
	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	5
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	6
4.	Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
	4.1 Allgemeines	7
	4.2 Topographie	7
	4.3 Verkehrserschließung	7
	4.5 Ver- und Entsorgung	7
	4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	7
	4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	8
	4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	8
	4.9 Oberflächennahe Geothermie	9
	4.10 Immissionen	9
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	9
	5.1 Nutzungen	9
	5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes	10
	5.3 Erschließungskosten	10
6.	Bebauung	10
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	12
	6.3 Örtliche Bauvorschriften	12
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	13
	7.1 Erschließung und Verkehr	13
	7.2 Entwässerung	13
	7.3 Versorgung	14
	7.4 Abfallentsorgung	15
8.	Denkmalschutz	15
9.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	15
10.	Vorbeugender Brandschutz	16
11.	Immissionsschutz	17
12.	Altlasten	19
13.	Grünordnung	19
14.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	20
15.	Überregionale Planung	21
16.	Hinweise	22
17.	Bestandteile des Bebauungsplanes	22

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ein privater Vorhabensträger plant am Südrand des Ortsteils Leipersloh ein eigengenutztes Wohnhaus mit Garage zu errichten. Das geplante Baugrundstück ist aktuell als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu errichten. Eine Privilegierung für die geplante Nutzung konnte nicht festgestellt werden. Auch eine Genehmigung im Sinne der Möglichkeit der Ausnahme nach § 35 Abs. 2 BauGB konnte nicht in Aussicht gestellt werden.

Der Bauwerber und seine Frau haben daher an die Stadt Windsbach einen Antrag mit der Bitte um die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans für ihr Bauvorhaben gestellt. Ziel der Bitte des Vorhabensträgers mit dem Antrag ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens des Bauwerbers zu schaffen.

Die Stadt Windsbach stand somit vor der Fragestellung, ob dem Antrag des Vorhabensträgers aus städtebaulichen Gesichtspunkten entsprochen werden kann und soll. In Leipersloh ist aktuell ein Dorferneuerungsverfahren anhängig. Die seitens des Vorhabensträgers dargelegte Entwicklungsfläche ist jedoch nicht Bestandteil des Umgriffs der Dorferneuerung, befindet sich aber im unmittelbaren Anschluss an das Dorferneuerungsgebiet.

Westlich unmittelbar anschließend an die beabsichtigte Planungsgebietsfläche befindet sich bereits ein zwischenzeitlich errichtetes Wohnhaus eines ortsansässigen Landwirts aus Leipersloh. Auch dieser Bereich befindet sich außerhalb des Umgriffs der angeordneten Dorferneuerung. Aus städtebaulicher Sicht wurde im Rahmen der Abwägung der Gremien der Stadt Windsbach festgestellt, dass die seitens des Vorhabensträgers beantragte Entwicklung eines weiteren Wohnhauses im Anschluss an das zuvor genannte Wohnhaus städtebaulich als Ortsabschluss auf der Südostseite von Leipersloh noch verträglich ist.

Im Rahmen der Analyse zum Dorferneuerungsplan wurde festgestellt, dass der Südrand von Leipersloh hinsichtlich der Ortsrandgestaltung verbesserungswürdig ist. Durch die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans besteht aus Sicht der Stadt Windsbach hier die Möglichkeit auf die Ortsentwicklung einzuwirken und zumindest auf der Südostseite durch die städtebauliche Steuerung das Ortsbild positiver zu gestalten.

Abzuwägen war bei der Entscheidung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan auch die Fragestellung, ob innerhalb des Ortsgebietes Wohnbauflächen verfügbar sind, welche vorrangig entwickelt werden können, ohne zusätzliche Flächen in den Randbereichen mit in Anspruch zu nehmen. Es zeigte sich, dass eine Entwicklung alternativer Flächen in naher Zukunft nicht erkennbar ist. Geeignete öffentliche Flächen sind nicht vorhanden.

Die Anfrage an die Stadt Windsbach wurde durch die Familie des ortsansässigen Grundeigentümers aus Leipersloh gestellt. Diese möchte ebenfalls in Leipersloh siedeln. Auf dem Hofgrundstück der Familie im Ortszentrum können aktuell keine zusätzlichen Wohnnutzungen entwickelt werden. Bisherige Nachfragen nach zusätzlichen Wohnbauflächen konnten zumeist durch private Grundstücksentwicklungen und Nachverdichtungen gelöst werden. Im vorliegenden Fall ist dies nun nicht mehr möglich. Dem Vorhabensträger steht daher alternativ nur das Abwandern an einen anderen Siedlungsort außerhalb von Leipersloh zur Verfügung.

Die Gremien der Stadt Windsbach sind in Ihrer Gesamtabwägung zur Entscheidung über die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans zu dem Ergebnis gekommen, dass in einem geringen Umfang eine Erweiterung des Siedlungsgebietes von Leipersloh nach Südosten noch orts- und landschaftsverträglich möglich ist. Hiermit kann dem Siedlungswunsch entsprochen werden und gleichzeitig ein Beitrag zur Sicherung der gesunden Altersstrukturen in Leipersloh geleistet werden. Eine möglichst ausgeglichene Altersstruktur in den Ortsteilen ist von großer Bedeutung für die Stadt Windsbach, um den Fortbestand der dörflichen Gemeinschaften sowie der Ortsteile an sich zu gewährleisten. Eine maßvolle Baulandentwicklung auch in Ortsteilen wie Leipersloh ist somit im Interesse der Stadt Windsbach. Zudem kann mit dem Mittel der Bauleitplanung auch eine übermäßige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich und die Landschaft vermieden werden und die Siedlungsentwicklung im Randbereich des Ortes aktiv gesteuert werden.

Mit dem Mittel des vorhabensbezogenen Bebauungsplans wird zudem gewährleistet, dass eine der Lage am Ortsrand verträgliche Entwicklung stattfindet. Die Stadt Windsbach ist daher im Ergebnis der Beratungen zu dem Schluss gekommen, dem Antrag des Vorhabensträgers zu entsprechen und für einen kleinen Teilbereich am Südostrand von Leipersloh einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

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

- Schaffung einer geringen zusätzlichen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen aus der örtlichen Bevölkerung von Leipersloh.
- Unterstützung des Erhalts der gut durchmischten Bevölkerungsschichten in Leipersloh
- Schaffung einer guten landschaftlichen Einbindung

Alternative Planungsstandorte

Im Vorfeld der Planungen wurde durch die Stadt Windsbach eine Überprüfung von Leipersloh auf mögliche alternative, u. U. besser geeignete Entwicklungsflächen, abseits des vom Vorhabensträgers für eine Entwicklung vorgesehenen Standortes, durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Vorranggebot der Innentwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrachtet. Die weitergehende Überprüfung erfolgte auf Basis des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen, den Analysen zu Leipersloh im Rahmen der vorbereitenden Phase für die Dorferneuerung sowie bekannten Leerständen und Brachflächen in Leipersloh.

Aus den Analysen von Leipersloh ist bekannt, dass es an einzelnen Stellen im Dorfgebiet Gebäudeleerstand gibt. Dies betrifft insbesondere ein Grundstück östlich der zentralen Kapelle im Dorfkern sowie die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei im Ort. Beide Flächen befinden sich aber in privatem Grundbesitz. Veräußerungs- oder Entwicklungsabsichten sind für diese Flächen nicht vorhanden. Eine kurzfristige Änderung dieser Situation ist nicht zu erwarten. Die Herausforderung zur Überplanung und Entwicklung dieser Flächen wurde aber als mittelfristig wichtige Aufgabe für die Stadt Windsbach erkannt. Als Alternativfläche für die seitens des Vorhabensträgers beantragte Flächenentwicklung scheidet diese Flächen jedoch aus, da sie aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen aktuell de facto nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.

Das unmittelbar nördlich des Planungsgebiets befindliche Grundstück wird als Gartenflächen des nördlich davon befindlichen Wohnhauses genutzt. Eine Entwicklung als Wohnbaufläche scheidet daher aus.

Zwei weitere innerhalb der Dorfstrukturen befindliche nicht bebaute Grundstücke, welche im Flächennutzungsplan als mögliche Siedlungsflächen enthalten sind, stehen aufgrund der privaten Grundeigentumsverhältnisse und der fehlenden Entwicklungsbereitschaft aktuell ebenfalls nicht für eine Entwicklung zur Verfügung.

Die nicht genutzten Flächen am westlichen Ortsrand von Leipersloh sollen entsprechend der Entwicklungsabsichten der Teilnehmergeinschaft der Dorferneuerung in Leipersloh einer öffentlichen Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden. Im Flächennutzungsplan (FNP) sind diese Flächen zudem als Grünflächen dargestellt.

Somit ist im Ergebnis festzustellen, dass alternative Entwicklungsflächen für die seitens des Vorhabensträgers beabsichtigte Nutzung innerhalb der Dorfstrukturen von Leipersloh nicht vorhanden sind.

Im Weiteren war daher nochmal zu prüfen, ob ggf. auch ein Verzicht auf die Planungen, der sog. „Plannullfall“ und damit das Versagen zur Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans, in Frage kommt.

Dies wurde durch die Stadt Windsbach intensiv geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit einem Verzicht auf die Planungen zwar keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgen würde, allerdings auch keine positiven Entwicklungen für Leipersloh zu erwarten wären. Der Status Quo würde im Bereich des Planungsgebietes erhalten bleiben. Positive Maßnahmen mit einer Verbesserung des Ortsbildes am südlichen Ortseingang von Leipersloh wären nicht zu erwarten. Ein, wenn auch kleiner, positiver Beitrag zur Entwicklung der Altersstrukturen in Leipersloh würde nicht eintreten. Es wäre im Plannullfall mit einem weiteren Fortzug der jungen Generation aus Leipersloh zu rechnen. Der bereits jetzt in den demographischen Entwicklungen dargelegten deutlichen Erhöhung des Anteils der alten Bevölkerung würde nicht entgegengewirkt.

Der Plannullfall wurde daher durch die Stadt Windsbach in Abwägung aller Belange verworfen.

Die Stadt Windsbach hat daher aufgrund der vorstehenden Überlegungen und Prüfungen potentieller alternativer Entwicklungsflächen in Leipersloh beschlossen, dem Antrag des Vorhabensträgers auf eine Überplanung der nun vorgesehenen Flächen als Wohnbaufläche zuzustimmen. Mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan kann die dargelegte Entwicklungsabsicht städtebaulich geordnet umgesetzt werden. In die Abwägung aller Belange eingeflossen sind dabei insbesondere die landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie ein geringstmöglicher Auswirkung auf die beachtenswerten Schutzgüter.

Alternative Entwicklungskonzepte

Mit dem Antrag des Vorhabensträgers soll die Zulässigkeit der Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses am Südrand von Leipersloh entwickelt werden. Die Planungsfläche wird im Osten durch eine bestehende Freileitung sowie im Westen durch das bestehende Wohnhaus des Grundeigentümers der zur Überplanung vorgesehenen Fläche beschränkt.

Alternative, sich unterscheidende Konzepte für die Entwicklung der Flächen waren somit auf die Art der zulässigen Nutzung, die Lage der baulichen Anlagen in Nord-Süd-Richtung sowie die Höhenentwicklung der Anlagen beschränkt. Bei der Entscheidung zur Entwicklung des Planungsgebietes wurde im Vorfeld bereits im Sinne der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft schon eine Optimierung und Minimierung der Planung vorgenommen.

Bzgl. der zuvor genannten Punkte wurde bereits im Vorfeld dahingehend eine Beratung und Abstimmung des Vorhabens vorgenommen, dass sich dieses zum Nordrand des Planungsgebietes orientieren muss, als Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaunutzung im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan zu vereinbaren ist und die Höhe der baulichen Anlage sich an dem unmittelbar westlich befindlichen Gebäude in der Höhenentwicklung zu orientieren hat. Es wird auf die Anlage neuer Erschließungsstraßen verzichtet.

Dies wurde bei den vorgelegten Vorhabensplanungen berücksichtigt, so dass alternative besser geeignete Entwicklungskonzepte nicht vorliegen.

Rechtliche Grundlagen

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 2 BauGB),
- das Planungsgebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Leipersloh anschließt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 3 BauGB),
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 1 Satz 2 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 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB berichtigt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.03.2018) weist Windsbach die zentralörtliche Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit den Nachbarstädten Neuendettelsau und Heilsbrunn zu. Windsbach wird entsprechend der Strukturkarte des LEP dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Fortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Die Stadt Windsbach befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. 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 bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum bestimmt.

Für Leipersloh sind in der Landesplanung keine besonderen landesplanerischen Ziele definiert. Für das Dorfgebiet von Leipersloh ist ein Dorferneuerungsverfahren angeordnet, welches die Planungsgebietsflächen aber nicht einschließt.

Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. m. § 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 Abs. 4 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 § 13 b BauGB i.V. m. § 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 befindet sich am Südrand von Leipersloh, Ortsteil von Windsbach

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen von Leipersloh
- im Norden: durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen von Leipersloh
- im Osten: durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen und eine 20 kV Freileitung
- im Süden: durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Leipersloh 37a“ in Leipersloh zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 746, Gemarkung Brunn. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1.336 m². In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen des Vorhabens- und Erschließungsplans erforderlich sind.

4. Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Allgemeines

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

4.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem leicht von Norden nach Süden geneigten Gelände. Das Gelände fällt in dieser Richtung auf einer Länge von ca. 30 m um ca. 0,5 – 0,7 m.

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch nicht erschlossen. Am Westrand verläuft die Ortsstraße von Leipersloh.

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen sind weder im Planungsgebiet noch im Bereich der angrenzenden bestehenden Verkehrsanlagen und Siedlungsstrukturen vorhanden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 275 m Luftlinie nördlich am Feuerwehrgerätehaus in Leipersloh. An der dortigen Haltestelle „Leipersloh“ besteht Anschluss an die Buslinie 721 in Richtung Windsbach.

4.4 Ver- und Entsorgung

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

In der Ortsstraße am Westrand des Planungsgebietes befinden sich ein Schmutzwasser und ein Regenwasserkanal.

Die Stromversorgung ist aus dem Netz der Main-Donau-Netz-Gesellschaft gewährleistet. Die Wasserversorgung des Planungsgebietes aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberggruppe ist durch die bestehende Wasserleitung in der Ortsstraße von Leipersloh gewährleistet.

Die Telekommunikations- und Breitbandanbindung ist aus den bestehenden Netzen des Versorgers in der Ortsstraße gewährleistet.

4.5 Denkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 05.03.2019) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Baudenkmal befindet sich ca. 200 m nördlich.

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. 7,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen vorhanden.

Auch im relevanten Umfeld des Planungsgebietes sind keine entsprechenden Strukturen vorhanden. Im Umfeld schließen westlich und nördlich die bestehenden Siedlungsstrukturen von Leipersloh an. Nördlich befindlichen sich anschließend zum Teil private Gartenflächen. Östlich und südlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen. Das Umfeld ist nach Osten und Süden durch seine Strukturarmut und einer Offenlandstruktur geprägt. Strukturierende Gehölze fehlen. Am Ostrand befindet sich zudem eine 20 kV Freileitung, welche das Landschaftsbild negativ beeinflusst.

Das Planungsgebiet selbst ist durch die intensive Grünlandnutzung gekennzeichnet.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a Flattergras-Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

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

4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem unteren Burgsandstein zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Sandstein, fein- bis grobkörnig, weißgrau, grauweiß, grüngrau, gelbbraun, gebankt bis plattig, lokal z. T. kieselig gebunden; mit Tonstein, rot, rotbraun, grüngrau zu rechnen. Als Bodenart ist mit einem Bodenkomplex bestehend aus Gleyen und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus(skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als hauptsächlich als Grünland der Güte IS II 3 (lehmige bis stark lehmige Sande) eingeordnet. Der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 33 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar beschrieben. Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der Bewirtschafter ist der Grundeigentümer der Fläche, welcher in die Planungen des Vorhabensträgers mit einbezogen ist.

Ein Bodengutachten wurde für das Planungsgebiet bisher nicht erstellt. Bei den vorliegenden Verhältnissen ist eine konventionelle Gründung der Gebäude voraussichtlich denkbar. Es wird aber empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen.

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

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Auch im städtebaulichen Umfeld befinden sich keine relevanten offenen Gewässer. Entlang der Ortsstraße, außerhalb des Dorfgiets befindet sich ein straßenbegleitender Graben.

Aussagen zur Sickerfähigkeit liegen aktuell nicht vor. Angaben zur Sickerwasserrate für Erdwärmekollektoren lassen aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse jedoch auf eine unterdurchschnittliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet schließen. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann nicht davon ausgegangen, dass eine vollständige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet möglich sein wird.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturschicht ist aufgrund der der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutenden Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeiten zuzuordnen. Dieser bildet oft hydraulisch ein zusammenhängendes Grundwasser-Stockwerk mit dem Blasensandstein. Es können lokale Stockwerkstrennungen vorkommen.

4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. 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 Erdwärmesonderanlagen und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich möglich.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine Tiefe von ca. 60 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 2,0 – 2,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 100-150 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit wird mit 1,2 – 1,4 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

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

4.10 Immissionen

Östlich und südlich grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch. Diese sind im üblichen Maß zu dulden.

Westlich und nördlich des Planungsgebietes grenzen die Siedlungsstrukturen von Leipersloh mit gemischten Nutzungen an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen, Landwirtschaft) sind zu dulden.

Am Ostrand des Planungsgebietes verläuft eine 20 kV Freileitung. Hieraus können Immissionen aus Lärm und elektromagnetischen Feldern entstehen.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Zulässig sind im Planungsgebiet nur die Nutzungen, zu denen sich der Vorhabensträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet

Mit der geplanten Nutzung soll in geringem Umfang eine dem Vorhabens- und Erschließungsplan entsprechende Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen in Leipersloh ermöglicht werden. Hiermit soll ein Beitrag zur Sicherung der Bevölkerungszahlen und der guten Durchmischung der Altersstrukturen in Leipersloh geleistet werden. Es wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortsrandes von Leipersloh gewährleistet.

Im Sinne der guten landschaftlichen Einbindung der neuen Siedlungsstrukturen sowie der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen Siedlungsstrukturen und Landwirtschaft werden Eingrünungsmaßnahmen zur freien Natur festgesetzt.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 1.336 m²	100,0 %
Private Grünflächen	ca. 230,0 m ²	17,2 %
Nettobaufäche Wohnbaugebiet	ca. 1.106,0 m ²	82,8 %

Nachweis des Kriteriums festgesetzte GRZ < 10.000 m² gem. 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz BauGB:

Festgesetzte Wohnbaufläche	ca. 1.106 m ²
Festgesetzte GRZ lt. zeichnerischen Teil	0,35
Tatsächlich überbaubare Grundfläche	387,1 m² < zul. 10.000 m²

5.3 Erschließungskosten

Für die Erschließung des Baugebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand lediglich die erforderlichen Hausanschlüsse an die in der Ortstraße befindlichen Leitungen herzustellen. Die anfallenden Kosten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Für die Stadt Windsbach fallen nach aktuellem Stand keine selbst zu tragenden Erschließungskosten an.

6. Bebauung

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

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen. Die getroffenen Maßgaben berücksichtigen den Vorhabens- und Erschließungsplan des Vorhabensträgers.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die im Vorhabens- und Erschließungsplan dargelegten geplanten Nutzungen (Errichtung eines Wohnhauses) erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten. Der mit der Festsetzung einhergehende Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen ist aufgrund der geringen Eingriffsgröße als verträglich anzusehen.

Gem. den Möglichkeiten des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen und unter besonderer Beachtung der Maßgaben des § 13b BauGB hinsichtlich der Zweckbestimmung des Wohnens für die Zulässigkeit der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ausgeschlossen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan auf Antrag eines privaten Vorhabensträgers handelt, wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Planungsgebiet nur die Arten der baulichen Nutzung zulässig sind, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Festsetzung ist notwendig um die in Vorhabens- und Erschließungsplan dargelegte und vereinbarte Entwicklungsabsicht zu gewährleisten. Die Änderung des Durchführungsvertrags und der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind dabei gem. den Vorgaben des BauGB zulässig.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wurde eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Diese liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO wird für Garagen und Carports und deren Zufahrten festgesetzt, dass diese nicht auf die zu ermittelnde GRZ anzurechnen sind, soweit die Grundfläche der zuvor genannten Anlagen eine Fläche von 50 m², gemessen bezogen auf die Außenmaße der fertigen baulichen Anlage der Garage oder des Carports, nicht überschreitet. In diesem Fall werden auch die zugeordneten Zufahrten zu den Garagen und Carports nicht auf die GRZ angerechnet. Die Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da hiermit die gestalterische Entwicklungsmöglichkeit der Baugrundstücke verbessert werden soll. Zudem sind durch die Festsetzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten, da für die Zufahrten die versickerungsfähige Ausführung festgesetzt ist.

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

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

Die nun festgesetzte Geschossflächenzahl von max. 0,5 wurden unter besonderen Berücksichtigung der Lage des Planungsgebiets am südlichen Ortsrand von Leipersloh getroffen. Die zulässige Höchstgrenze für die GFZ wurde dabei aus städtebaulichen Gründen deutlich unterschritten, um eine übermäßige dichte und hohe Bebauung am Ortsrand auszuschließen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlage geregelt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach Art. 2 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung 1998. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Entsprechend des westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücks wird die maximal zulässige Vollgeschossanzahl mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Zusätzlich wird die max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, um eine übermäßige Höhenentwicklung des Gesamtgebäudes auszuschließen. Diese erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu messen. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika des Flachdaches bzw. bei Flachdächern ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als höchster Punkt des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt ist der im textlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Bezugspunkt heranzuziehen. Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen. In Bayern wurde zwischenzeitlich durch die bayerische Vermessungsverwaltung ein neues Höhenbezugssystem eingeführt. Das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) beschreibt Höhenangaben in Normalhöhennull (NHN). Die Höhenangaben in den bestehenden Kanalkatastern beruhen meistens noch auf Höhenangaben über Normalnull des Deutschen Haupthöhennetzes DHHN12. Zwischen NN-Höhenangaben und NHN Höhenangaben können Differenzen von bis zu 6 cm vorherrschen. Dies ist bei Umrechnungen zwischen den Höhensystemen zu beachten.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Fläche im Planungsgebiet wird über Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster innerhalb dessen die im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Das Baufenster wurde so auf dem Grundstück gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. In die Festsetzungen zum Baufenster ist auch der Schutzbereich der bestehenden 20 kV Freileitung eingeflossen. Dieser wird von Bebauungen freigehalten, so dass Gefährdungen der Freileitung ausgeschlossen werden können.

Für filigrane Hauseingangsüberdachungen (z.B. freitragende Konstruktionen) wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen, da hiervon keine negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

Innerhalb des Planungsgebietes wird ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen, da anderweitig verdichtete Bauweisen städtebaulich nicht der Lage am Ortsrand von Leipersloh entsprechen.

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es aufgrund der leichten Neigung des Planungsgebietes notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Mit den nun getroffenen Maßgaben soll eine angemessene, ortsverträgliche Geländemodellierung ermöglicht werden, gleichzeitig aber auch zu starke Terrassierungen der einzelnen Parzellen vermieden werden. Dementsprechend wird festgesetzt, dass Stützmauern, Böschungen oder vergleichbare Maßnahmen zum Ausgleich von Höhenunterschieden ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 0,80 m abzutreten sind. Somit wird eine verträgliche Geländeentwicklung gewährleistet.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Maßgaben zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Die Errichtung von Einfriedungen werden im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Sie sind grundsätzlich ohne Sockel zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Unzulässig sind Ausführungen mit tiergruppenschädigenden Bauteilen, wie z.B. Stacheldraht. Hiermit soll insbesondere das Ortsbild im Übergang zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Bereichen angemessen entwickelt werden. Die privaten Grundstücksflächen dürfen nur mit Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m bei einem Mindestgrenzabstand von 0,50 m oder mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m errichtet werden. Zulässig ist auch der Verzicht auf Einfriedungen. Mit den Festsetzungen soll die städtebaulich verträgliche Entwicklung der Einfriedungen am Ortsrand von Leipersloh sichergestellt werden.

Aus städtebaulichen Gründen werden weiterhin Maßgaben zu den notwendigen Müllstandorten, Werbeanlagen sowie der Nutzung der Sonnenenergie gemacht.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anbindung an die bestehende Ortstraße von Leipersloh hinreichend gewährleistet. Der geplante Anschluss befindet sich innerhalb des als Ortsdurchfahrt mit entsprechenden Ortsschildern gekennzeichneten Bereichs. Weitergehende äußere Erschließungen sind nicht erforderlich. Die Verkehrsbelastungen auf der Ortstraße lassen die Einbindung aufgrund der zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen ohne Umbau der Straße zu. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleiben somit hinreichend gewahrt, die geplante Anbindung kann in Abwägung aller Belange als vertretbar angesehen werden.

Innere Erschließung

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes kann auf zusätzliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung verzichtet werden. Es wird lediglich die private Grundstückszufahrt hergestellt.

Ruhender Verkehr

Auf die Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im Planungsgebiet wird aufgrund der geringen Dimension des Vorhabens in Abwägung aller Belange verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass Besucher der Bewohner des Vorhabens im Regelfall aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Baugrundstücke auf diesem selbst ihre Fahrzeuge noch abstellen können. Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind entsprechend der Maßgaben zum Stellplatznachweis zu ermitteln und nachzuweisen. Hierzu werden Vorgaben über die Anzahl der notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche getroffen. Für offene Stellplätze und die Zufahrten wird die versickerungsfähige Ausführung festgesetzt.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes wird in Abwägung aller Belange auf die Errichtung gesonderter Geh- und Radwege im Planungsgebiet sowie dem städtebaulichen Umfeld verzichtet, da sie entbehrlich ist. Mit der vorliegenden Planungsmaßnahme ist nicht mit einem maßgeblichen Aufkommen zu rechnen.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur von Westen über die bestehende Ortstraße erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehende Straße ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Unverhältnismäßige Großbaustellen mit erheblichem Baustellenverkehr sind aufgrund der Größe des Planungsgebietes und der Vorgaben des Vorhabens- und Erschließungsplanes nicht zu erwarten.

7.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Trennsystem entwässert. In der westlich des Planungsgebietes befindlichen Ortstraße befinden sich bereits ein Schmutzwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal. Von dort können entsprechende Hausanschlüsse in das Planungsgebiet hergestellt werden.

Entsprechend der Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll die Entwässerung neuer Baugebiete im Trennsystem erfolgen. Die ist mit der bestehenden Ortsentwässerungsanlage berücksichtigt.

Das zu erwartende häusliche Schmutzwasser kann durch Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Der bestehende Schmutzwasserkanal besitzt nach aktuellem Kenntnisstand zur Aufnahme des zusätzlichen häuslichen Abwassers noch hinreichende Kapazitäten.

Dach- und Oberflächenwasser des privaten Grundstückes ist, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse und die Art der Nutzung zulassen, vorrangig örtlich zu versickern. Seitens der Vorhabensträger ist dies bei den Planungen durch Sickersversuche zu prüfen und möglichst umzusetzen. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist nicht davon auszugehen, dass eine vollumfängliche Versickerung anfallendes Oberflächenwassers in den Flächen des Planungsgebietes umfassend möglich sein wird.

Den späteren privaten Grundstückseigentümern wird empfohlen, für das anfallende Oberflächenwasser einer Zisterne mit min. 3 m³ Dauerstau je Grundstück herzustellen. Das anfallende gespeicherte Oberflächenwasser kann so als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden. Hierdurch kann auch ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs geleistet werden. Der Überlauf der Zisterne kann dann entsprechend an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Wird keine Regenwasserspeicherung oder Versickerung ausgeführt, ist anfallendes Regenwasser unmittelbar an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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

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

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Windsbach vom 23.10.1992, zuletzt geändert am 11.10.2000, ist zu beachten.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe kann über die Erstellung eines neuen Hausanschlusses gewährleistet werden. Die bestehende Versorgungsleitung in der Ortsstraße besitzt hierfür nach aktuellem Kenntnisstand eine ausreichende Kapazität.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Main-Donau-Netzgesellschaft. Für die geplanten Nutzungen ist die Herstellung eines neuern Hausanschlusses erforderlich.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes sowie des städtebaulichen Umfeldes ist aktuell nicht vorhanden. In Abwägung aller Belange wird auf eine entsprechende Erschließung verzichtet, da eine entsprechende Erschließung weder wirtschaftlich abbildbar ist, noch planerisch erforderlich erscheint, da die Mehrzahl der Heizungsanlagen von Einfamilienhäusern heutzutage anderweitige Primärenergieträger verwendet.

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

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

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Main-Donau-Netz-Gesellschaft, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann als gegeben erachtet werden.

Auswirkungen auf die bestehende 20 kV Freileitung am Ostrand des Planungsgebietes sind nicht zu erwarten. Für die Leitung bestehen entsprechende Dienstbarkeiten, die bei den Planungen aus planerischer Sicht beachtet sind. Der bestehende Mast befindet sich östlich des Planungsgebietes.

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

7.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen an der Ortsstraße westlich des Planungsgebietes bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen.

Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden. Die Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sicher gestellt.

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. 098-468-4100 zu melden.

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

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 10.07.2018

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Zu den Grundwasserständen liegen keine Angaben vor. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der regionalen Bodenverhältnisse nicht ausgeschlossen werden.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern haben sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können bei Starkregenereignissen im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Gegebenenfalls bei Starkregenereignissen fließt im Zweifelsfall entsprechend der örtliche Topographie nach Süden in die bestehenden Grünlandflächen ab. Besonders schutzbedürftige Nutzungen sind dort nicht verzeichnet.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von nördlicher Richtung kommendem Oberflächenwasser Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben.

Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabensplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausrichtung von außenliegende Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

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

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung zu prüfen und festzulegen.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

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

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist in der Regel maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Der zweite Rettungsweg kann somit aller Voraussicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen gem. 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 der Kernstadtwehr in Windsbach beträgt ca. 5,4 km. In Leipersloh selbst besteht ein Feuerwehrgerätehaus für den Erstangriff im Brandfall.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 48 m³/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden.

Zusätzliche Wasserentnahmestellen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht nötig. Sollte sich aufgrund der tatsächlich ausgeführten Bebauung und Nutzungsintensität im Weiteren ein größerer Löschbedarf ergeben, so kann dieser nach aktuellem Kenntnisstand u.U. nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden. In diesem Fall ist eine zusätzliche Löschwasserbevorratung durch die privaten Eigentümer oder die Stadt Windsbach herzustellen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über die bestehende Ortsstraße erschlossen, die Straße ist ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der bebauten Bereiche des Grundstücks zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen von Leipersloh an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist ein Wohngebäude als Einzelhaus geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen.

Besondere brandschutztechnische Risiken

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

11. Immissionsschutz

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

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 im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 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 Lärmminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 28.08.2013, zu beachten.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:

Aus der westlich befindlichen Ortsstraße können grundsätzlich Immissionsbelastungen für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen. Aufgrund der bekannten geringen Belastungen auf der Ortsstraße kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Durch die Planungen entstehen grundsätzlich zusätzliche Fahrbewegungen, welche sich als Verkehrslärmbelastungen im Umfeld widerspiegeln. Die Erhöhungen der bestehenden Belastungen sind aber aufgrund der geringen Größe und Bebauungsdichte im Planungsgebiet zu vernachlässigen.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden.

Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 7 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die westlich angrenzende Ortsstraße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

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

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

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

Einwirkungen aus elektromagnetischen Felder

Aus der 20 kV Freileitung am Ostrand des Planungsgebietes sind grundsätzlich elektromagnetische Einwirkungen auf das Planungsgebiet möglich. Die zu erwartenden Feldstärken unterschreiten nach allgemeinem Kenntnisstand die kritischen Kenngrößen für die Gefährdung von Menschen. Eine Gefährdung von Menschen durch niederfrequente elektrische und magnetische Felder ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ebenso sind keine Gefährdungen für Träger kardialer Implantate zu erwarten. Die relevanten Richtwerte werden im gesamten Planungsgebiet vermutlich deutlich unterschritten.

Nicht abschließend ausgeschlossen werden können im östlichen Randbereich des Planungsgebietes Auswirkungen auf elektrische Geräte. Unter Umständen kann es zu Überschreitungen der Störfestigkeitswerte von Geräten kommen, welche entsprechend der Normung für Geräte des Wohnbereichs, des Geschäfts- und Gewerbebereichs sowie für Kleinbetriebe (DIN EN 61000-6-1) zertifiziert wurden. Geeignete Abschirmungsmöglichkeiten sind gem. der Auskunft eines Gutachters nicht gegeben, lediglich das weitere Abrücken der Bebauung von der Quelle der Immissionen würde das geringfügige Gefahrenpotential vollkommen ausschließen. Dies ist ggf. bei den konkreten Vorhabensplanungen zu berücksichtigen. Für technische Geräte kann ggf. auch eine Nutzung von Geräten, welche nach Störfestigkeit für Industriebetriebe zertifiziert sind, geeignet sein.

Einwirkungen aus Lärmbelastungen der Freileitungen

Aus Freileitungen können je nach Wetterlage und Außentemperatur u.U. Lärmbelastungen (Brummen, Summen) entstehen. Aufgrund der im Verhältnis geringen Leistung der Freileitung ist nicht davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Technischen Anlagen zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) überschritten werden.

12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet 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.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend der geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

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.

Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Grundstück die verpflichtende Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes oder Obstbaumes je 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorschriften ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen. Entlang der öffentlichen Straßenräume sind Hecken als Sichtschutz zulässig. Hecken sollten vorrangig aus heimischen Sorten gepflanzt werden. Den Unterlagen zum Bebauungsplan ist eine Vorschlagsliste für geeignete Planzarten beigefügt.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Aufgrund der landschaftlichen Lage werden Maßgaben zur Gestaltung ggf. notwendiger Stützmauern getroffen, so dass eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet ist.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig sind. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden. Bei den geplanten und festgesetzten Bepflanzungen im Randbereich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist darauf zu achten, dass keine ackerbauschädlichen Wirtspflanzen (bspw. Berberitze) zur Anwendung kommen.

Für die landschaftlich verträgliche Einbindung des Planungsgebietes in das Umfeld wird für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans am Ost- und Südrand des Planungsgebietes dargestellten Bereiche die Pflanzung einer mindestens 2-reihigen Hecke zu pflanzen. Es werden Maßgaben zur Gestaltung und Pflege getroffen sowie Vorschläge für die Bepflanzung und ein Pflanzschema gemacht. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Randeingrünung wird durch die Stadt Windsbach überwacht. Bei Heckenpflanzungen im Bereich der 20 kV Freileitung gelten Wuchshöhenbeschränkungen für Bepflanzungen. Der betreffende Bereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Bewuchsbeschränkungsbereich gekennzeichnet. In diesem Bereich dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 4,00 m über dem Gelände nicht überschreiten. Diese maximale Höhe ist durch entsprechende Höhe sicherzustellen und darf nicht überschritten werden.

Am Westrand des Planungsgebietes wird eine Grünfläche als Pufferstreifen zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der neuen Bebauung vorgesehen.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.

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

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 b BauGB i.V. m. § 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.

14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen örtlicher Begehungen im Herbst 2018 und Frühjahr 2019 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen, die Vorbelastung der bestehenden Freileitung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Planungsgebiet wirkt sich nachteilig auf den Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus.

Aufgrund der geringen Eingriffsgröße des Planungsgebietes mit ca. 1.336 m² ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potentiell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei potentiell brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen.

Mit den geplanten neuen Heckenpflanzungen werden neue Quartiere für Heckenbrüter im Planungsgebiet geschaffen und ein Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet.

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 asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

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

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

15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) anzupassen. Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Am 1. März 2018 ist eine Teilfortschreibung des LEP, vorrangig bzgl. des Zentralen Orte Systems, in Kraft getreten. In diesem Zuge wurde Windsbach zum gemeinsamen Mittelzentrum mit Neuendettelsau und Heilsbronn aufgewertet. Mit der 21. Änderung des Regionalplans wurde die Ordnung des Regionalplans der Region RP 8 an die Strukturierung und Ordnung des 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.

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

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 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. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (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).“

Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, dass Natur und Landschaft [...] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen in Leipersloh geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Leipersloh zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt.

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 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

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. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung, trotz, der Zulässigkeit der Rodung von Teilen der Heckenstrukturen Rechnung getragen, da insbesondere mit der festgesetzten Heckenstruktur am Nordrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Windsbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Leipersloh 37a“ in Leipersloh 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 Flurstücksnummern und die bestehenden Bebauungen 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 des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1 „Leipersloh 37 a“ in der Fassung vom xx.xx.2019 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- der Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie Pflanzschema sowie
- die Begründung

Aufgestellt: Roßtal, den 18.03.2019
Zuletzt geändert am

Windsbach, den

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

Stadt Windsbach
Matthias Seitz
Erster Bürgermeister