

**Stadt Windsbach
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

Nr. 3

„Spiel- und Dorfplatz Veitsaurach“

in Veitsaurach

- Verfahren gem. § 13 a BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

Fassung vom 18.03.2019

zuletzt geändert am

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	7
4.	Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
4.1	Allgemeines	7
4.2	Topographie	7
4.3	Verkehrerschließung	7
4.4	Ver- und Entsorgung	7
4.5	Denkmäler	8
4.6	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	8
4.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	8
4.8	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	9
4.9	Oberflächennahe Geothermie	9
4.10	Immissionen	9
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	10
5.1	Nutzungen	10
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	11
6.3	Örtliche Bauvorschriften	11
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	11
7.1	Erschließung und Verkehr	11
7.2	Entwässerung	12
7.3	Versorgung	13
8.	Denkmalschutz	14
9.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	14
10.	Vorbeugender Brandschutz	14
11.	Immissionsschutz	15
12.	Altlasten	17
13.	Grünordnung	17
14.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	18
15.	Überregionale Planung	19
16.	Hinweise	20
17.	Bestandteile des Bebauungsplanes	20

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Seitens der Bevölkerung in Veitsaurach wird seit geraumer Zeit das Fehlen eines zentral gelegenen Kinderspielplatzes in Veitsaurach kritisiert. Der bestehende Spielplatz am Südrand von Veitsaurach liegt ungünstig und wird von der Bevölkerung nicht angenommen. Er liegt topographisch oberhalb des Orts und ist fußläufig nicht gut erreichbar

Seitens der Dorfgemeinschaft wurde daher mehrfach an die Stadt Windsbach der Wunsch herangetragen, auf den Gartenflächen des Sparkassengrundstückes am Westrand des Ortes einen Spielplatz einzurichten. Der Stadt Windsbach wurden hierzu im Jahr 2018 bereits Gestaltungskonzepte vorlegt. Die Verwaltung hat ebenfalls bereits Angebot für den notwendigen Geräte und Gestaltung eingeholt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Windsbach hat in seiner Sitzung am 25.07.2018 über die Errichtung des Spielplatzes beraten und einstimmig beschlossen, den Spielplatz auf dem Grundstück der Sparkasse zu errichten. Als Voraussetzung wurde die Zustimmung des Grundeigentümers definiert.

Seitens der Stadt Windsbach wurde daher seit dem Beschluss des Bau- und Umweltausschusses in Gespräche mit dem Grundeigentümer versucht die entsprechende Zustimmung herbeizuführen. Der Eigentümer des Grundstückes hat zwischenzeitlich beschlossen das Grundstück zu veräußern. Die bisherige Nutzung als Geschäftsstelle einer Bank in Veitsaurach soll in diesem Zuge aufgegeben werden. Für Veitsaurach fällt somit ein weiteres lokales Dienstleistungsangebot weg.

Für die Stadt Windsbach stellte sich zu die bekannt gewordenen Veräußerungsabsichten die Frage, wie unter den bestehenden Rahmenbedingungen die seitens des Bau- und Umweltausschusses beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsziele für die Entwicklung eines zentral in Veitsaurach gelegenen Spielplatzes und eines kleinen Dorfplatzes umgesetzt werden können.

Die Stadt Windsbach besitzt für ihr Stadtgebiet die kommunale Planungshoheit gem. den Maßgaben des Baugesetzbuches. Dementsprechend hat die Stadt Windsbach die Möglichkeit durch Aufstellung eines Bebauungsplans für die relevanten Flächen die städtebaulich beabsichtigte Entwicklung zu steuern. Im Abwägungsprozess der Aufstellung sind hierbei auch die Belange des Grundeigentümers und der bisherigen Nutzungen zu beachten.

Seitens der Stadt Windsbach wurde diese Abwägung im Rahmen der Beratungen zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die städtebauliche Entwicklung als Spielplatzfläche, wie von der örtlichen Dorfgemeinschaft intensiv gewünscht und dargelegt, ergänzt um die zusätzliche Entwicklung von öffentlichen Stellplätzen die geeignetste städtebauliche Entwicklungsoption für das Grundstück darstellt. Durch die geplante Aufgabe der dortigen Bankfiliale wird die bisherige für die Dorfgemeinschaft wichtige gewerbliche Nutzung aufgeben. Die bisherige Nutzung hat zu einem gewissen Grad eine Gemeinbedarfsnutzung für die Dorfgemeinschaft dargestellt. Diese fällt nun weg.

Wird das Grundstück als unbeplanter Innenbereich veräußert, so ist von erheblich wertsteigernden Entwicklungsabsichten und Umnutzungen auszugehen. Aus Sicht der Stadt Windsbach sind aber für das Grundstück weder anderweitige gewerbliche Nutzungen noch Wohnnutzungen als städtebaulich sinnvolle Entwicklungsoptionen anzusehen. Zusätzliche gewerbliche Nutzungen würden im Konflikt zu den nördlich des Planungsgebiets bestehenden Wohnnutzungen stehen. Wohnnutzungen würden im Konflikt mit den südlich des Planungsgebiets befindlichen gewerblichen Nutzungen stehen. Das Grundstück wird aktuell zudem nur durch ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach genutzt. Würde nun eine anderweitige private bauliche Nutzungsabsichten auf dem Grundstück umgesetzt, wäre mit einer deutlich höheren Bebauung zu rechnen. Es wäre davon auszugehen, dass hier mindestens zweigeschossige Bauwerke mit zusätzlichen Satteldach oder sogar dreigeschossige Bauwerke realisiert würden.

Dies ist aus Sicht der Stadt Windsbach städtebaulich an dieser Stelle im Dorfgebiet von Veitsaurach als ungeeignete Entwicklung anzusehen. Das Grundstück liegt am Fuß des nördlichen Hangbereiches von Veitsaurach und befindet sich de Facto bereits in dem als Talraum anzusehenden Bereich von Aurach und Seichgrabens. Der Freihaltung des Talraumes ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle der Vorzug vor Bebauungen mit Wohn- oder Gewerbebauten zugeben. Dies ist im vorliegenden Fall auch unter Beachtung des maßgeblichen Ziels des Landesentwicklungsprogramms der Innenentwicklung als vertretbare und angemessene Entwicklungsabsicht zu erachten.

Dementsprechend wird die seitens der Dorfbevölkerung gewünschte Entwicklung eines Spielplatzes auf dem Grundstück als bestmögliche städtebauliche Entwicklungsoption angesehen. Diese soll um dringend benötigte öffentliche Stellplätze ergänzt werden, um den bestehenden Parkdruck in der Ortsdurchfahrt zu reduzieren. Zudem befindet sich das zur Überplanung vorgesehene Grundstück südlich der Ortskirche, so dass das Planungsgebiet auch aus diesem Grund als gut geeignet für die Entwicklung eines Dorfplatzes mit Spielplatz.

Die Stadt Windsbach hat sich daher in Abwägung aller Belange dazu entschieden, dass als Planungsziele die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Stellplätzen, welche auch als Dorfplatz genutzt werden können die bestmögliche städtebauliche Entwicklungsabsicht dargestellt. Eine weitergehende bauliche Nutzung soll mit Ausnahme der über den Bestandsschutz zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

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

- Schaffung eines zentralen Dorf- und Spielplatzes für die Dorfgemeinschaft von Veitsaurach
- Stärkung der Dorfgemeinschaft
- Beitrag zur Minimierung des Parkdrucks in der Hauptstraße von Veitsaurach
- Freihaltung des Talraumes von Bebauung und Beitrag zur Entsiegelung

Alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen

Veitsaurach ist geprägt durch die Siedlungsentwicklung an den Hängen des Talraumes der Aurach. Historisch hat sich der Ort zunächst vorrangig auf der Nordseite des Talraumes entwickelt. Südlich der Aurach befanden sich zunächst nur einzelne Gebäude mit entsprechender Mühlennutzung. Ein historisch gewachsenes Dorfzentrum ist nicht vorhanden. Der Vorplatz der Kirche hat zu einem gewissen Grad die Funktion eines Dorfplatzes übernommen, ohne diese Funktion jemals städtebaulich auszuformulieren.

Die weitere Siedlungsentwicklung hat sich in der Vergangenheit lange vorrangig nur auf der Nordseite der Aurach weiterentwickelt. Erst ab Mitte der 1980er Jahre setzte auf der Südseite eine intensivere Siedlungsentwicklung ein. Zunächst wurden zwei Sportplätze auf der Hochebene südlich des Talraumes errichtet und ab Mitte der 1990er Jahre der Bereich zwischen Sportplätzen und der Aurach mit Siedlungsentwicklungen überplant. Auch der Talraum selbst wurde im Bereich der historischen Furt über die Aurach mit Siedlungsstrukturen überplant. Ein Dorfplatz oder zentraler Spielplatz für den Ort hat sich nicht entwickelt. Im Bereich der Ortsdurchfahrt (Kreisstraße AN 17) hat sich in der Vergangenheit der Parkdruck im öffentlichen Raum durch die zusätzlichen Siedlungsentwicklungen erhöht ohne dass sich für die zunehmende Anzahl von Fahrzeugen zusätzliche Stellplätze entwickeln konnten.

Flächen im Eigentum der Stadt Windsbach konnten sich nicht mehr entwickeln. Die Siedlungsstruktur in Veitsaurach hat sich, mit Ausnahme der Wohnbausiedlung auf der südlichen Hangseite von Veitsaurach, im Wesentlichen städtebaulich individuell entwickelt.

Öffentliche Flächen für die Entwicklung eines Spielplatzes und eines Dorfplatzes sind aktuell nicht vorhanden.

Im Rahmen der vorliegenden Planungen wurde daher geprüft, welche Flächen in zentraler Lage von Veitsaurach unabhängig von den Grundeigentumsverhältnissen für eine Entwicklung eines Spiel- und Dorfplatzes geeignet sind. Es zeigte sich, dass keine wesentlichen Leerstände oder unbebaute Grundstücke im Ortszentrum vorhanden sind. Es wurde daher mit der Dorfgemeinschaft diskutiert, wo grundsätzlich eine entsprechende Entwicklung stattfinden könnte. Im Ergebnis wurden ausschließlich Bereiche benannt, welche eine gewisse öffentliche Funktion für Veitsaurach besitzen. Dies waren der Vorplatz der Kirche, das Umfeld der bestehenden Bankfiliale sowie das Umfeld der bestehenden Sportplätze.

Der Bereich der Sportplätze wurde als Randlage von Veitsaurach in der Gesamtbetrachtung ausgeschlossen. Das Umfeld der Dorfkirche wird zwar bereits teilweise als Dorfplatz mitgenutzt, jedoch fehlen Entwicklungsmöglichkeiten für einen Spielplatz. Es zeigte sich im Ergebnis, dass das Umfeld der bestehenden Bankfiliale mit dem dortigen Gartenbereich eine gute, zentral gelegene Fläche darstellt. Durch die geplante Aufgabe der Banknutzung entfällt zudem die bisherige bauliche Nutzung, so dass entweder durch Rücknahme der Bebauung ein zusätzlicher Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft entstehen könnte, welcher in Funktion einer Doppelnutzung mit einem öffentlichen Parkplatz auch einen gewissen Beitrag zur Minimierung

des Parkdrucks leisten könnte. Alternativ wäre auch eine Umnutzung des Gebäudes als Dorfgemeinschaftshaus denkbar, was jedoch aufgrund der bestehenden Gastwirtschaften aktuell nicht erforderlich wäre. Der Standort liegt im Verhältnis zentral in Veitsaurach, in kurzer Entfernung zu einer der Gastwirtschaften im Ort sowie zur Dorfkirche. Zudem wird aufgrund der bekannten Aufgabe der bisherigen Nutzung des Grundstückes einem drohenden Leerstand im Ortszentrum entgegen gewirkt. Der Standort bietet die Möglichkeit die Siedlungsentwicklung im Ort aktiv zu steuern.

Intensiv diskutiert wurde im Rahmen der Abwägung über die Entscheidung zum Planungsstandort auch der mit den Planungen einhergehende Eingriff in die privatrechtliche Entwicklungsmöglichkeit der privaten Grundstücke. Das mit den vorliegenden Planungen überplante Grundstück wurde bisher durch eine Banknutzung eines im Wesentlichen im öffentlichen Eigentum befindlichen Kreditinstituts genutzt. Es befindet sich auch im Eigentum des öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts. Während an anderer Stelle durch Planungen tatsächlich in private Grundeigentumsentwicklungsmöglichkeiten eingegriffen werden müsste, ist im vorliegenden Fall in der Abwägung, abseits von den privatwirtschaftlichen Ansprüchen und Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts, auch von einer gewissen öffentlichen Verantwortung des Eigentümers für die gute Entwicklung im Bereich eines der öffentlichen Gesellschafter des Unternehmens zu berücksichtigen. Das Grundstück wurde damals als Fläche für eine wichtige Funktion für die Dorfgemeinschaft entwickelt. Diese öffentliche Funktion kann an dieser Stelle mit der nun geplanten Entwicklung in tradierter Form weiterentwickelt werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht in der Abwägung als vertretbar und angemessen zu erachten.

Alternativ zu den mit der Dorfgemeinschaft diskutierten Standorten würden nur noch Flächen in den Randbereichen am Nord- und Ostrand in Frage kommen. Die Siedlungsstrukturen müssten hier durch neue Flächeninanspruchnahmen erweitert werden. Dies erscheint in der Abwägung nicht sinnvoll, zudem sind auch hier keine entsprechenden Grundeigentumsverhältnisse vorhanden.

Abgewogen wurde auch der der Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die vorliegenden Planungen. Dies würde keine positive Auswirkung auf den bestehenden Standort haben. Vielmehr ist davon auszugehen, dass bei Verzicht auf die Planungen statt einer bisherigen öffentlichen Nutzung mit einer intensiven privaten Nutzung zu rechnen wäre, welche in der Abwägung aller Belange als nicht vertretbar zu erachten ist.

Seitens der Stadt Windsbach wurde daher in Abwägung aller Belange festgestellt, dass der Plannullfall keine angemessene Entwicklungsabsicht darstellt. Es würde kein positiver Beitrag zur Stärkung der Dorfgemeinschaft geleistet und keine Entwicklungsmöglichkeit für einen benötigten Spielplatz geschaffen.

Wesentliche Planungsalternativen sind im Umgang mit der bestehenden Baustruktur zu finden. Denkbar wäre, das bestehende Bankgebäude zu einem Dorfgemeinschaftshaus um zu nutzen. Aufgrund der bestehenden Wirtshausstrukturen besteht aktuell jedoch kein Bedarf für ein gesondertes Dorfgemeinschaftshaus. Auch für die Dorfjugend werden nach aktuellem Kenntnisstand keine zusätzlichen Räumlichkeiten benötigt. Das Gebäude ist somit als entbehrlich zu erachten. Mit der Rücknahme des Gebäudes könnten zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden und ein Beitrag zur Verbesserung der Freihaltung des Talraumes geleistet werden. Dies ist in der Abwägung aller Interessen als bessere Entwicklungsalternative zu erachten.

Für die geplante Spielplatznutzung sind keine wesentlichen Entwicklungsalternativen für das Grundstück erkennbar. Bei der Planung ist auf eine entsprechende Sicherheit zur Kreisstraße AN 17 zu beachten. Die bestehende Kastanie kann gut in die Planungen integriert werden. Eine Rodung des Baumes ist aus planerischer Sicht nicht sinnvoll und für das Naturraumbild nicht wünschenswert.

In der Gesamtbetrachtung ist aus Sicht der Stadt Windsbach festzustellen, dass eine bauplanungsrechtliche Entwicklung des Standortes als Spiel- und Dorfplatz unter besonderer Berücksichtigung der bisherigen als öffentlich zu erachtenden Banknutzung in der Abwägung die geeignetste Entwicklungsvariante für Veitsaurach und die Dorfgemeinschaft darstellt. Eine intensive Wohn- oder Gewerbenutzung, wie sie bei einer privaten Nutzung zu erwarten wäre, ist in der Abwägung aller Belange, insbesondere der höher zu bewertenden Ziele und Aufgaben der Stärkung der Dorfgemeinschaft, der Freihaltung des Talraumes von Bebauungen und einer guten städtebaulichen Gesamtentwicklung der Dorfstrukturen von Veitsaurach als ungeeignet zu erachten. Der gewählte Planungsansatz ist als ortsverträgliche Entwicklungsvariante mit den geringstmöglichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die Bestandsstrukturen zu erachten. Besser geeignete Planungs- und Entwicklungskonzepte sind nicht vorhanden.

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 a BauGB angewendet, da

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

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im hauptsächlichen Teil gem. den Maßgaben des § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Ein gesondertes Verfahren hierfür ist nicht notwendig. 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 Heilsbronn 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 Unterzentrum bestimmt.

Für Veitsaurach sind in der Landesplanung keine besonderen landesplanerischen Ziele definiert. Der Bereich des Talraumes westlich von Veitsaurach und dem Planungsgebiet ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet definiert.

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 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 a 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. Für die bereits erkennbaren Eingriffe in den bestehenden Grünbestand werden Ersatzpflanzungen vorgesehen.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Westrand von Veitsaurach.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch die angrenzende Verkehrsflächen der Kreisstraße AN 17
- im Osten: durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen von Veitsaurach
- im Süden: durch angrenzende Grünflächen im Talraum der Aurach
- im Westen: durch angrenzende Grünflächen des Talraums der Aurach

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplanes Nr. 3 „Spiel- und Dorfplatz in Veitsaurach“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurstücksnummer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl.-Nr. 10/2, Gemarkung Veitsaurach. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 800 m². In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für Dorf- und Spielplatz erforderlich sind.

4. Bestandsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Allgemeines

Die Flächen im Planungsgebiet sind aktuell durch eine Bankfiliale eines öffentlichen Kreditinstituts genutzt.

4.2 Topographie

Topographisch ist der Geltungsbereich leicht nach Süden geneigt. Das Gelände fällt um ca. 1,00 m nach Süden.

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch aktuell über die Kreisstraße AN 17 am Nordrand des Planungsgebietes erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine öffentlichen Erschließungen vorhanden.

Die fußläufige Erschließung ist über die straßenbegleitenden Gehwege an der Kreisstraße AN17 gegeben. Gesonderte Radwegeerschließungen sind nicht vorhanden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich ca. 100 m Luftlinie östlich in der Ortsmitte. An der dortigen Haltestelle „Veitsaurach Mitte“ besteht Anschluss an die Buslinien 721 in Richtung Veitsaurach.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Medien verlaufen in der Straße Veitsaurach H (Kreisstraße AN 17).

In der Straße Veitsaurach H befindet sich ein Mischwasserkanal DN400. Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist durch die bestehende Wasserleitung in der Straße Veitsaurach H gegeben.

Die Stromversorgung ist aus dem Netz der Main-Donau-Netz-Gesellschaft gewährleistet.

Die Telekommunikations- und Breitbandanbindung ist aus den bestehenden Netzen der Versorger im Umfeld des Planungsgebietes gewährleistet.

4.5 Denkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 18.03.2019) 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 Bau- und Bodendenkmal befindet sich ca. 60 m nördlich mit der dortigen Kirche und Friedhof.

4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist zurzeit keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Durch die bestehenden Nutzungen ist es zum überwiegenden Teil anthropogen überprägt. Im östlichen Teil bestimmt eine einzelne Kastanie das Grundstück. Der Geltungsbereich ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 7,0°C anzunehmen.

Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 - 350 mm.

Biotopkartierte Flächen sind im Planungsgebiet sowie dem maßgeblichen Umfeld nicht vorhanden. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000 Schutzgebieten sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und besonders geschützten Landschaftsbestandteilen.

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Siedlungsnutzungen gekennzeichnet. Die wenigen nicht überbauten Flächen sind überwiegend gärtnerisch gestaltet. Als wertvoller Grünbestand ist die bestehende Kastanie aufgrund ihrer prägenden Wirkung für die nähere Umgebung zu erachten. Das Grundstück ist durch eine Stützmauer auf das Niveau der Kreisstraße AN 17 angehoben worden. Im Umfeld des Planungsgebietes sind einzelne Gehölzbestände vorhanden. Südlich des Planungsgebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine bestehende Hecke aus Nadelgehölzen

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a typischer Hainsimsen-Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bestehenden Siedlungsnutzungen ist nur zu einem sehr geringen Grad mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräume. Das nächste Trinkwasserschutzgebiete befindet sich ca. 3,2 km Luftlinie westlich des Planungsgebietes.

4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Coburger Sandstein im Übergang zu den Talfüllungen des Pleistozäns zuzuordnen. Es handelt sich hier zumeist um Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beige-grau, grüngrau, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngrau, rotbraun, häufig Glimmer führend. Zum Teil durchmischt mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd.

Der Boden im Planungsgebiet ist durch die bestehenden Siedlungsstrukturen bereits weitestgehend anthropogen überprägt. Als Bodenart am Standort vorrangig mit Schluff bis Lehm zu rechnen. Der Bodentyp wird mit Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment) angegeben.

Die Bodenschätzungskarte des Umweltatlas Bayern, Fachschale Boden, zeigt für Planungsgebiet eine Einstufung als lehmiger Sand der Güte IS II b3. Der Grünlandschätzungsrahmen mit 36 – 32 würde somit auch im mittelfränkischen Vergleich eine leicht unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit ergeben. Aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen ist aber nicht mit einer entsprechenden Nutzung zu rechnen.

Ein Bodengutachten liegt bislang nicht vor. Es wird daher empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen.

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).

Die Angaben zur Sickerwasserrate der Böden von 100 bis 150 mm lassen auf eine geringe Sickerfähigkeit der Böden schließen. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet voraussichtlich nur sehr eingeschränkt oder gar nicht möglich ist. Die Rahmenbedingungen für die Errichtung von Versickerungsanlagen sind als ungünstig einzustufen. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden unterdurchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung ebenfalls als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutenden Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen. Er bildet zusammen mit dem Bursandstein einen meist hydraulisch zusammenhängenden Grundwasserstock.

4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen nicht vor.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann unabhängig von den vorstehenden Ausführungen 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. 20 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 14 – 2,2 angegeben. Der Bau von 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 sind die unteren Wasserbehörden. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und / oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

4.10 Immissionen

Nördlich des Planungsgebietes grenzt die Kreisstraße AN 17 an das Planungsgebiet. Aus der Straße können Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm entstehen.

An das Planungsgebiet grenzen nördlich und östlich die weiteren Dorfflächen von Veitsaurach an. Hieraus können die üblichen Immissionsbelastungen aus den Siedlungsnutzungen entstehen.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein Bauunternehmen. Hieraus können Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm entstehen.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll öffentliche Grünflächen, Flächen zur Errichtung eines Dorfspielplatzes sowie Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung für öffentliche Parkplätze sowie zur Nutzung als Dorfplatz ausgewiesen werden.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca.	800 m ²	100,0 %
Öffentliche Stellplätze	ca.	205 m ²	25,6 %
Sonstige Sondergebietsfläche	ca.	595 m ²	74,4 %

5.3 Erschließungskosten

Das Grundstück des Planungsgebiets ist als ver- und entsorgungstechnisch erschlossen anzusehen. Die Kosten für die öffentliche Stellplatzanlage mit Zufahrt sind mit ca. 45.000,-- € einschl. MwSt. und Baunebenkosten zu schätzen. Die Kosten für den öffentlichen Spielplatz werden je nach Ausstattung und Detailgestaltung auf ca. 20.000,-- bis 30.000,-- Euro geschätzt.

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.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird die Festsetzung „Spielplatz“ getroffen. Diese Festsetzung dient der Entwicklung der Flächen als zentraler Spielplatz für die Dorfgemeinschaft von Veitsaurach. Weiterhin wird für den westlichen Teil eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche“ Stellplätze getroffen. Dies dient der Schaffung dringend benötigter öffentlicher Stellplätze in zentraler Ortslage von Veitsaurach. Die Stellplatzanlage kann auch als Dorfplatz bei Festen der Dorfgemeinschaft genutzt werden, um hiermit einen zusätzlichen Treffpunkt für die örtliche Dorfgemeinschaft zu schaffen.

Bei der Abwägung zur Entscheidung für die Fläche für den Dorfspielplatz wurde intensiv die Lage im Nahbereich zur Kreisstraße AN 17 einbezogen. In der Abwägung aller Belange wurde die Lage als verträglich erachtet. Mögliche Konfliktpotentiale hinsichtlich der Sicherheit in der Nähe zur Straße können durch eine entsprechend Ausgestaltung der Spielplatzanlage mit Einfriedungen und Heckenanlagen hinreichend sicher minimiert werden. Das verbleibende Risiko für die Straße und die Nutzer des Spielplatzes ist der Gesamtbetrachtung als gering und vertretbar zu erachten. Mögliche Grünanlagen im Nahbereich zur Straße werden in der Höhen beschränkt, um die Einsehbarkeit von der Straße verträglich zu entwickeln.

Für die Spielplatzanlage werden neben den Spielanlagen auch dreiseitig geschlossene Pavillons zugelassen. Die Grundfläche entsprechender Anlagen wird auf 30 m² begrenzt, um die Gestaltung als Grünfläche zu gewährleisten. Mit der Beschränkung auf eine dreiseitige Umfassung von Pavillons soll die offene Gestaltung der Spielplatzanlage gewährleistet werden. Mit der Zulässigkeit von Pavillons soll die Möglichkeit der Nutzung als Dorfplatz bei Festivitäten ermöglicht werden.

Auf weitergehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung kann in Abwägung aller Belange bei den geplanten Nutzungen verzichtet werden.

Klarzustellen ist, dass die bestehenden baulichen Nutzungen im Zuge des Bestandschutzes auch weiterhin zulässig sind. Dies gilt auch für Änderungen an den bestehenden baulichen Anlagen, solange hierdurch keine Änderung des Nutzungsschwerpunktes eintritt. D.h. auch zukünftig ist im Zuge des Bestandschutzes eine Nutzung als Bankfiliale mit den zugehörigen Nebennutzungen wie im Bestand gegeben zulässig.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Planungsgebiet befindet sich im Nahbereich der Kreisstraße AN 17. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des als Erschließungsbereich definierten Abschnitts der Kreisstraße AN 17. Bauverbotszonen sind daher im vorliegenden Fall nicht einschlägig. Von einer Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen oder Baulinien kann daher, auch unter Beachtung der festgesetzten zulässigen Nutzungen abgesehen werden.

Hinsichtlich der Bauweise wird klargestellt, dass innerhalb der festgesetzten Grünflächen die für einen Spielplatz typischen baulichen Anlagen (Ruhebänke, Spielgeräte, Spielhäuser, etc.), Wegeflächen sowie die bereits beschriebenen Pavillons zulässig sind.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Maßgaben zur geordneten Entwicklung möglicher Einfriedungen und der Geländemodellierung im Planungsgebiet getroffen. Mit den Maßgaben zur Geländemodellierung soll die zukünftige Entwicklung des Geländeübergangs zum Talraum der Aurach geregelt werden. Die Notwendigkeit hierzu ergibt sich aus den bereits vorhandenen Stützmauern auf der West- und Südseite des Planungsgebietes.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes ist über der die Straße Veitsaurach H (Kreisstraße AN17) sichergestellt. An die zuvor genannte Straße wird die geplante neue öffentliche Stellplatzanlage angeschlossen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der wird durch die Planungen nicht gefährdet. Die besonderen Anforderungen einer Kreisstraße sind beachtet. Dies betrifft insbesondere die Einmündung der neuen öffentlichen Stellplatzanlage in die Kreisstraße. Hierfür wurden die maßgeblichen Sichtdreiecke geprüft und entsprechend im Planblatt zum Bebauungsplan mit dargestellt. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Elementen freizuhalten um ein sicher Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall bedeutet dies vor allem, dass innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke keine sichtbehindernden Bepflanzungen oder Bäume gepflanzt werden dürfen.

Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus der Nutzung der neuen Stellplatzanlage können hinreichend sicher von der Kreisstraße AN 17 aufgenommen werden. Die Straße ist als ausreichend leistungsfähig zu erachten.

Weitere äußere Erschließungen des Planungsgebietes sind nicht erforderlich.

Innere Erschließung

Öffentliche innere Erschließungsstraßen sind für die Nutzungen nicht erforderlich. Innerhalb des Planungsgebietes werden lediglich fußläufige Erschließungen hergestellt.

Ruhender Verkehr

Im westlichen Teil des Planungsgebietes wird eine öffentliche Stellplatzanlage hergestellt. Hiermit soll ein gewisser Beitrag zur Minimierung des erheblichen Parkdruckes im Ortskern geleistet werden. Die Stellplatzanlage wird im Stellplatzbereich als versickerungsfähige Oberfläche hergestellt. Der Zufahrtsbereich wird aller Voraussicht nach asphaltiert ausgeführt.

Unverhältnismäßige Belastungen für das Umfeld sind durch die geplante neue öffentliche Stellplatzanlage nicht zu erwarten.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Die fußläufige Anbindung ist über den straßenbegleitenden Gehweg an der Kreisstraße AN 17 gegeben. Neue äußere Gehwege sind nicht erforderlich. Im Inneren sind keine öffentlich gewidmeten Gehwege erforderlich. Hier regeln sich die Wegebeziehungen über die Wegeflächen der Stellplatzanlage

Gesonderte Radwege existieren im Umfeld und dem Planungsgebiet aktuell nicht und sind auch nicht geplant. Es sind keine ausreichenden Flächen hierfür vorhanden. Die ÖPNV-Anbindung ist mit dem bestehenden Haltepunkte in Veitsaurach noch ausreichend gegeben. Neue ÖPNV-Anbindungen aus der geplanten Nutzung im Planungsgebiet sind nicht zu erwarten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die Errichtung des Spielplatzes sowie der Stellplatzanlage erfolgt über die Straße Veitsaurach H. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die Straße ist für einen möglichen Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, 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 geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Die Belange der Kreisstraße AN 17 werden durch die notwendigen Bauarbeiten nicht tangiert. Der Straßenbaulastträger wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit einbezogen um die Ausführung der Anbindung der neuen Stellplatzanlage an die Kreisstraße einvernehmlich zu regeln.

7.2 Entwässerung

Das Planungsgebiet wird im Mischsystem entwässert. D. h. Schmutz- und Niederschlagswasser werden aktuell in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Veitsaurach H eingeleitet. Hierzu ist auf dem Grundstück des Planungsgebietes ein entsprechender Hausanschluss vorhanden.

Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasser fällt mit den geplanten Nutzungen aller Voraussicht nach nicht an.

Oberflächenwasser aus der geplanten Stellplatznutzung kann aller Voraussicht nach örtlich versickert werden. Die Stellplatzflächen der geplanten öffentlichen Stellplatzanlage werden ebenfalls versickerungsfähig ausgeführt. Oberflächenwasser des Zufahrtsweges zu den Stellplätzen soll durch eine entsprechende Gefälleausbildung in Richtung des Seichgrabens abgeleitet werden. Dies kann aus planerischer Sicht aufgrund der geringen angeschlossenen Fläche aller Voraussicht nach ungedrosselt erfolgen. Kann eine Ableitung in den Seichgraben nicht erfolgen, wird das Oberflächenwasser über Regenabläufe gesammelt und über den bestehenden Hausanschluss in den Mischwasserkanal abgeleitet.

Diese im Zweifelsfall angewendete Abweichung vom Trennsystemgrundsatz des WHG ist dabei in der Abwägung aller Belange aufgrund der geringen angeschlossenen Fläche als vertretbar zu erachten.

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.

Der Straßenkörper der Kreisstraße AN17 dürfen keine Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet zugeleitet werden. Dies ist im Planungsgebiet durch entsprechende Ausbildung der Gefälle, Wasserführungen mittels Aufkantungen etc. bei Veränderungen der Bestandsituation zwingend 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. Konkrete Hinweise hierauf liegen jedoch nicht vor.

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 ist über den bestehenden Hausanschluss des Grundstücks aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe gewährleistet. Aller Voraussicht nach wird jedoch keine gesonderte Wasserversorgung benötigt.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Main-Donau-Netz-Gesellschaft (MDN) gegeben. Das Grundstück ist über einen Hausanschluss bereits an das Netz angeschlossen. Eine Stromversorgung wird ggf. für eine Beleuchtung der Stellplatzanlage und des Spielplatzes benötigt.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation ist über die bestehenden Hausanschlüsse aus den bestehenden Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum gegeben. Eine Notwendigkeit zum Anschluss ist aller Voraussicht nach aber nicht erforderlich.

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. MDN, 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.

Im Planungsgebiet sind aufgrund der Bestandsstrukturen bereits Versorgungsstrassen vorhanden, zu denen die Stadt Windsbach nur einen unzureichenden Informationsgehalt besitzt. Bei Baumaßnahmen ist daher mit erhöhten Aufwendungen für Leitungssondierungen (Handsachtungen zur Leitungsfeststellung) zu rechnen. Umbauten an den bestehenden Leitungen sind mit den relevanten Versorgern frühzeitig abzustimmen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Versorgung des Planungsgebietes bereits gewährleistet ist.

7.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlssystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Im vorliegenden Fall können die im Hohlssystem zu entsorgenden Fraktionen an der Straße Veitsaurach H hinreichend sicher zu Abholung bereitgestellt werden.

Aus den geplanten Nutzungen ist aber nicht mit entsprechenden Abfallfraktionen zu rechnen. Die Stadt Windsbach wird für die Nutzungen entsprechend Abfallsammelbehälter aufstellen, welche im Rahmen der üblichen Pflege durch die Stadt Windsbach geleert und geordnet dem Abfallkreislauf zugeführt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung (AWS) in aktueller Fassung des Landkreises Ansbach ist zu beachten.

Die Abfallentsorgung kann als gewährleistet erachtet werden.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber im gesamten Planungsgebiet nicht abschließend 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 und sichtbaren Wasserführungen im Umfeld nicht ausgeschlossen werden.

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

Mit den vorliegenden Planungen ist eine Entsiegelung von Flächen geplant. Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes durch die Planungen sind nicht zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann ohne Gefährdungen in Richtung Seichgraben und Aurach abfließen. In der zu erwartenden Fließrichtung befinden sich keine gefährdeten Bauwerke oder sonstigen gefährdeten Nutzungen.

Grundsätzlich gilt, dass der Wasserabfluss nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden darf. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Insbesondere darf der Kreisstraße AN 17 kein Oberflächenwasser zugeleitet werden. Beides ist im vorliegenden Fall hinreichend sicher gegeben.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann 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 um einen öffentlichen Spielplatz sowie eine öffentliche Stellplatzanlage. Diese wird temporär auch als Dorfplatz genutzt. Aus den Nutzungen ergeben sich die üblichen Herausforderungen an den Brandschutz aus abgestellten Fahrzeugen auf den öffentlichen Stellplätzen sowie ggf. Anforderungen an die Personenrettung und Unfälle im Bereich der Spielplatzanlagen. Bei Nutzungen der Stellplatzanlage als Dorfplatz, insbesondere bei Festen kann es zu einem erhöhten

Aufkommen an Menschen kommen. Die Feuerwehr in Windsbach ist für die sich ergebenden Anforderungen und besonderen Aufgaben an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst hinreichend gerüstet. Die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards sind hinreichend gewährleistet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Anforderungen an den zweiten Rettungsweg ergeben sich aus der geplanten Nutzung nicht.

Soweit eine Befahrbarkeit der Planungsgebietsflächen 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 Gerätehaus der Feuerwehr in Veitsaurach liegt unter 250 m. Die Kernstadtwehr aus Windsbach benötigt nach Veitsaurach ca. 11 m.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist voraussichtlich ausreichend. In der Straße Veitsaurach H sind entsprechende Hydranten vorhanden. Diese sind nach aktuellem Kenntnisstand über die Bebaubarkeit im Planungsgebiet als ausreichend zu erachten. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der Festsetzungen zur Bebaubarkeit mit 48 m³/h anzunehmen.

Erschließung für Feuerwehreinätze

Für die beplante Fläche sind mit keine gesonderten öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden oder notwendig. Öffentliche Verkehrsflächen sind aufgrund der bestehenden Strukturen im Planungsgebiet nicht notwendig. Die Stellplatzanlagen sind öffentlich zugänglich und für eine Befahrbarkeit mit den Fahrzeugen der Rettungsdienste geeignet.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden Wohnbaustrukturen an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind ein Spielplatz sowie eine öffentliche Stellplatzanlage geplant. Es ergeben sich brandschutztechnische Risiken aus Bränden von Fahrzeugen, auslaufenden Betriebsstoffen und Flüssigkeiten. Aus der Spielplatznutzung ist am ehesten mit Rettungsanforderungen aus Unfällen zu rechnen. Auf dem Spielplatz ist, nutzungsbedingt, mit einem erhöhten Aufkommen an kleinen Kindern zu rechnen.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Bei einer Nutzung als Dorfplatz, insbesondere bei Festen, ist mit erhöhten Personenaufkommen zu rechnen, das Rettungseinsätze erschweren kann.

11. Immissionsschutz

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

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:

An das Planungsgebiet grenzt die Kreisstraße AN 17 an. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen in der Regeln nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm, Staub- oder Abgase. Gem. den rechtlichen Rahmenbedingungen der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. werden hieraus erforderliche Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Lärmemissionen der Kreisstraße AN 17 nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

Aufgrund der im Planungsgebiet festgesetzten Art der Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass hier kritische Immissionsbelastungen auftreten.

Aus der geplanten öffentlichen Stellplatzanlage entstehen durch die Fahrbewegungen Lärmbelastungen aus Verkehrslärm auf das städtebauliche Umfeld. Die Belastungen sind aber aufgrund der geringen Anzahl von Stellplätzen als vernachlässigbar zu erachten.

Hinsichtlich der Immissionsbelastung aus Straßenverkehrslärm davon ausgegangen, dass zumindest die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) für Straßenverkehrslärm im städtebaulichen Umfeld nicht überschritten werden.

Lärmimmissionsschutz aus Gewerbelärm

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet, welche aber aufgrund der festgesetzten Arten der Nutzungen im Planungsgebiet als unerheblich zu erachten sind.

Lärmimmissionsschutz aus Gewerbelärm

Immissionsbelastungen welche durch Kinder in der geplanten Kindertagesstätte entstehen, sind grundsätzlich gem. § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Sie werden daher nicht bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Umfeld des Planungsgebietes weiter betrachtet. Im Übrigen können ggf. Immissionsbelastungen durch die Nutzung der Spielgeräte entstehen.

Emissionsbelastungen aus Spielgeräten und sonstigen technischen Einrichtungen können durch regelmäßige Wartung begrenzt werden, so dass in Abwägung aller Belange mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die geplante Spielplatznutzung verträglich für das städtebauliche Umfeld sind.

Lärmimmissionsschutz aus der Dorfplatznutzung

Lärmimmissionen aus einer möglichen Dorfplatznutzung sind in der Regel als ortsverträgliche temporäre Immissionen zu erachten. Werden Feste auf dem Dorfplatz durchgeführt, sind diese individuell zu betrachten und ggf. durch entsprechende zeitliche Beschränkungen der Immissionsschutz für das Umfeld zu gewährleisten. Dies kann aber nur individuell auf der Vollzugsebene unter Beachtung der besonderen Art der Veranstaltung bewertet und festgesetzt werden.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 7 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung der Stellplatzanlage sowie des Spielplatzes mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die Zufahrt von der Straße Veitsaurach H aus abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmimmissionsbelastungen 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.

12. Altlasten

Da im Planungsgebiet keine Hinweise auf bestehende Altlasten oder schädliche Bodenveränderung bestehen, sind zunächst keine besonderen Maßnahmen diesbezüglich angezeigt. Durch die bestehenden Siedlungsnutzungen sind oberflächennah die natürlichen Bodenschichten bereits überformt. In den bestehenden Auffüllungen oder verwendeten Baumaterialien können u.U. Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für verwendete Baumaterialien der bestehenden Gebäude und Bodenversiegelungen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind daher, entsprechend der geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien im Zuge des Rückbaus bzw. des Aushubs 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.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und / oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind.

Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

13. Grünordnung

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

13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und der Spielplatzanlage gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten.

Für die nicht als Spielplatzflächen genutzten Bereiche der Grünflächen wird eine Ansaat mit einer standortheimischen Regiosaatgutmischung festgesetzt. Im Sinne eines Beitrags zur Schaffung von Nahrungsflächen für Insekten ist eine Ansaat mit Blümmischungen angestrebt, welche durch ihre Farbenpracht auch einen gestalterischen Mehrwert für das Ortsbild leisten kann.

Für die bestehende Kastanie im Planungsgebiet wird aufgrund ihrer prägenden Wirkung ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Es werden Maßgaben zum Schutz während der Baumaßnahmen festgesetzt.

Zur Eingrünung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen werden Maßgaben zur Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern sowie Bäumen getroffen. Mit den Heckenpflanzungen soll zudem eine Abgrenzung gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche der Kreisstraße AN 17 hergestellt werden. Ebenfalls soll so eine Abgrenzung gegenüber der geplanten öffentlichen Stellplatzanlage sichergestellt werden.

Für die öffentliche Stellplatzanlage werden ebenfalls Maßgaben zur Eingrünung getroffen.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen einer guten Grüngestaltung der entsiegelten Flächen am Westrand von Veitsaurach.

Den Unterlagen zum Bebauungsplan ist eine Vorschlagsliste für geeignete Planzarten beigefügt. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in den Herbstmonaten nach Inbetriebnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Eingriffe in die bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen im Planungsgebiet sind zulässig, jedoch, mit Ausnahme schonender Form- und Pflegeschnitte, gem. § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten für wild lebenden Tiere zulässig. Diese Schutzzeiten sind vom 1. März bis zum 30. September. D.h. über Form und Pflegeschnitte hinausgehende Eingriffe sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar zulässig. Zudem ist bei Eingriffen das Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG zu beachten. Ggf. ist für Eingriffe eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich.

Für Bäume im Bereich befahrener Flächen (asphaltierte Parkplätze) wird eine Baumauswahl nach GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) – Straßenbaumliste, zurzeit Fassung vom 02.04.2019, mit der Verwendbarkeit „geeignet“ oder „gut geeignet“ empfohlen. Ggf. sind besondere Maßnahmen zum Schutz der Bäume für Anprall von Fahrzeugen zu treffen. Es ist ein ausreichender Wurzelraum für die Bäume vorzusehen.

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

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13 a 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.

14. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Gebäude und einen einzelnen Baum gekennzeichnet. Für den Baum wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Das Planungsgebiet selbst besitzt eine geringe Eingriffsfläche. Eine örtliche Begehung des Planungsgebietes hat keine Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten ergeben. Auch wurden keine Hinweise auf besonders geschützte Tierarten festgestellt werden.

Durch die Lage des Planungsgebiets stellt es vorrangig einen Siedlungsraum für entsprechend wenig störempfindliche Arten dar.

Potentiell sind innerhalb des Planungsgebiets in den bestehenden Bäumen und Gehölzen in den Randbereichen spalten- und höhenbewohnende Vogelarten sowie Fledermäuse nicht auszuschließen. Durch das Erhaltungsgebot für den prägenden Baum wird hier ein vorbeugender Schutz sichergestellt.

Um Gefährdungen für grundsätzlich mögliche hecken- und gehölzbewohnende Brutvögelarten sowie Nahrungsgäste auszuschließen wurde festgesetzt, dass Eingriffe in die bestehenden Grünstrukturen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab 1. Oktober bis spätestens 28. bzw. 29. Februar, erfolgen dürfen. Hierdurch werden die Eingriffe in potentielle Habitate geschützter Tierarten minimiert. Die Maßgabe leitet sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ab und bedarf keiner gesonderten Festsetzung. Ausnahmen sind möglich, wenn ihm Rahmen einer erneuten Begehung durch einen Artenschutzgutachter keine entsprechend geschützten Arten angetroffen werden. Über eine Ausnahme entscheidet in diesem Fall die untere Naturschutzbehörde.

Relevante Reptilien, Tagfalter und andere Arten, abseits der Allerweltsarten, sind aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen nicht zu erwarten.

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.

Es wird zudem empfohlen auf Nachtbaustellen zu verzichten.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG 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 2013 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 2013 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 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“.

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

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.“

Im Grundsatz RP 8 7.1.2.1 wird ausgeführt, dass „darauf hinzuwirken [ist, J.B.], die Erholungsfunktion der Region mit ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu sichern und weiterzuentwickeln.“

Unter 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich wird erläutert: „Es ist von besonderer Bedeutung, 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. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.“

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Windsbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 3 „Spiel- und Dorfplatz Veitsaurach“ 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, die bestehenden Bebauungen, sowie die Gemarkungsgrenze 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 Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 3 „Spiel- und Dorfplatz Veitsaurach“ in der Fassung vom xx.xx.2019 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

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

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

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