

**Stadt Windsbach  
Landkreis Ansbach**

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Gewerbegebiet Fohlenhof - Nord“  
2. Änderung**

## **BEGRÜNDUNG**

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

**13.12.2017**

**Zuletzt geändert am 18.04.2018, 26.09.2018**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
	Alternative Planungsstandorte	5
	Rechtliche Grundlagen	6
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>7</b>
	Allgemeines	7
	Topographie	7
	Verkehrerschließung	7
	Ver- und Entsorgung	8
	Denkmäler	8
	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	8
	Boden, Geologie und Hydrogeologie	9
	Altlasten	9
	Oberflächennahe Geothermie	10
	Immissionen	10
<b>5.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>10</b>
	5.1 Nutzungen	10
	5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes	11
	5.3 Erschließungskosten	11
<b>6.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>11</b>
	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
	Örtliche Bauvorschriften	14
<b>7.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
	7.1 Erschließung und Verkehr	14
	7.2 Entwässerung	16
	7.3 Versorgung	17
	7.4 Abfallentsorgung	18
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser, Starkregenereignisse</b>	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>20</b>

<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>23</b>
13.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	23
13.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	24
<b>14.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>28</b>
14.1	Einleitung	28
14.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	28
14.2.1	Boden	29
14.2.2	Wasser	30
14.2.3	Klima/Luft	31
14.2.4	Tiere und Pflanzen	32
14.2.5	Mensch	33
14.2.6	Landschaft /Fläche	34
14.2.7	Kultur- und Sachgüter	35
14.2.8	Wechselwirkungen	36
14.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
14.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
14.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
14.6	Zusätzliche Angaben	39
14.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
<b>15.</b>	<b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>39</b>
<b>16.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>41</b>
<b>17.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>43</b>
<b>18.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>43</b>

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

Die Stadt Windsbach beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Fohlenhof – Nord zu ändern. Der Urplan der Bauleitplanung wurde 2008 rechtskräftig. Für einen Teilbereich im Westen des Geltungsbereiches wurden im Jahr 2009 die 1. Änderung aufgestellt. In diesem Zuge wurden ursprünglich als gewerbliche Nutzflächen vorgesehene Flächen in Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel geändert.

In den vergangenen Jahren stagnierte die Entwicklung des Gewerbegebietes. Hintergrund war hauptsächlich die Tatsache, dass die verfügbaren Grundstücke im Planungsgebiet weitestgehend in privater Hand waren. Zudem hat sich bei den Vermarktungsversuchen die ursprünglich vorgesehene Erschließungsanlage als nachteilig bzgl. der entstandenen Grundstückszuschnitte sowie der topographischen Verhältnisse herauskristallisiert. Als weiterer Hinderungsgrund hat sich zudem die bestehende Freileitung im Planungsgebiet dargestellt, deren Rückbau zwar bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehen, bisher jedoch noch nicht realisiert wurde.

Die Stadt Windsbach stand somit vor der Fragestellung, inwieweit die mittels der Bauleitplanung vorbereitete Entwicklung weiterverfolgt werden sollte, oder ggf. eine Aufhebung des Bebauungsplans in Betracht zu ziehen ist. In der Abwägung der bereits entwickelten Gewerbestrukturen, den bereits realisierten Infrastrukturmaßnahmen im Planungsgebiet, der Eignung der Flächen für Gewerbestrukturen sowie der bestehenden hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen kam die Stadt Windsbach zu dem Schluss, dass die Aufhebung des Bebauungsplans keine geeignete Option für die gute und positive Gesamtentwicklung des Ortes darstellt. Vielmehr wurde nach intensiven Diskussionen in den Gremien der Stadt Windsbach die Notwendigkeit erkannt, sich wieder stärker aktiv in den Entwicklungsprozess der Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Fohlenhof – Nord einzubringen.

Seitens der Stadt Windsbach wurden daher seit 2016 die Bemühungen zur Lösung der Stagnation in der Baugebietsentwicklung verstärkt. Insbesondere durch Gespräche mit den privaten Grundeigentümern konnten Lösungen für die Eigentumsverhältnisse gefunden werden. Hierdurch konnten ein Großteil der bereits zur Entwicklung vorgesehenen Flächen in das Eigentum der Stadt Windsbach überführt werden. Einhergehend damit konnten auch die Vermarktungsansätze und Vermarktungsbemühungen der Stadt Windsbach für das Gewerbegebiet wieder intensiviert werden. Es zeigte sich dabei, dass eine sehr große Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen in Windsbach besteht und die verfügbaren Flächen im Eigentum der Stadt Windsbach bereits jetzt nahezu vollumfänglich veräußert werden können.

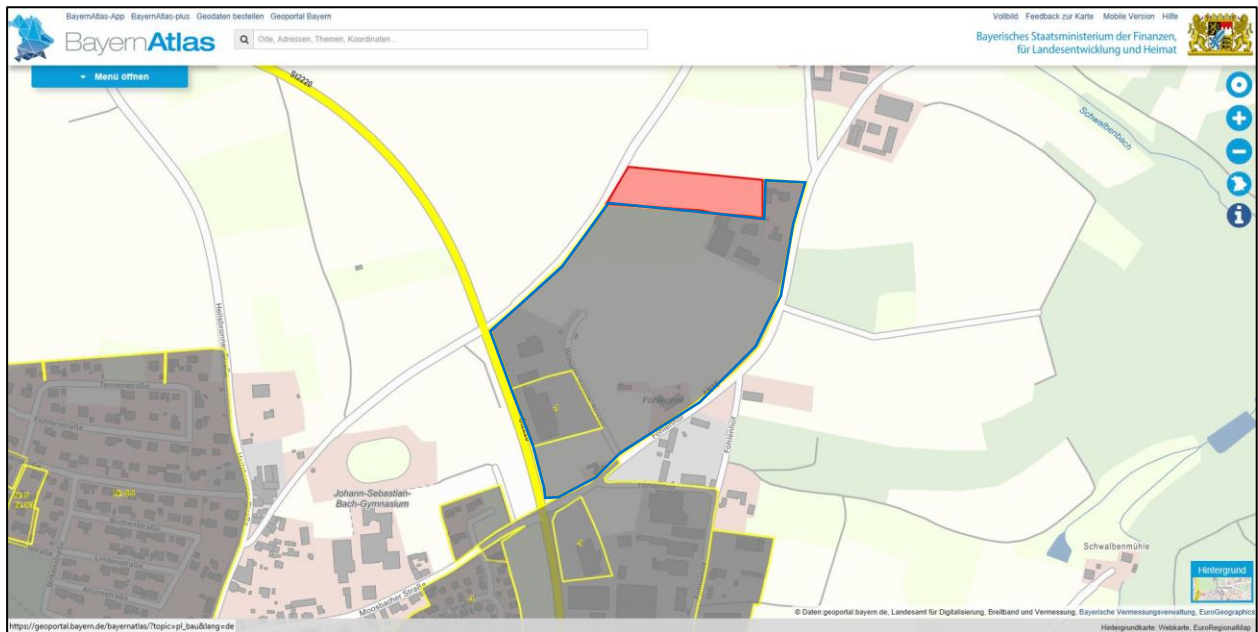
Gleichzeitig zeigte sich in den Gesprächen mit den potentiellen Bauwerbern aber auch die Notwendigkeit Anpassungen der bestehenden Verkehrserschließung vorzunehmen, um die berechtigten Ansprüche an eine geordnete und geeignete Erschließung sicherzustellen. Mit einer Optimierung der Verkehrserschließung besteht zudem die Möglichkeit die bereits 2008 angestrebte Erdverkabelung der bestehenden Freileitung in wirtschaftlicher Weise durch den Versorger umzusetzen. Zudem kann die das Planungsgebiet querende Hauptwasserleitung zur Versorgung von Windsbach aus landwirtschaftlichen Flächen in vorrangig öffentliche Flächen verlegt werden. Hierdurch wird die Nutzbarkeit und Bebaubarkeit der geplanten gewerblichen Nutzflächen verbessert.

Aufgrund der hohen Flächennachfrage nach gewerblichen Nutzflächen ergab sich in diesem Zuge in den Gesprächen mit den Grundeigentümern die Möglichkeit, durch die notwendigen Anpassungen der Verkehrsanlage einen untergeordneten Teilbereich zusätzlich in das Planungsgebiet mit einzubeziehen. Die Verfügbarkeit der privaten Flächen wurde im Vorfeld abgestimmt und das Einverständnis des Eigentümers erwirkt. Durch die Einbeziehung kann eine sinnvolle Arrondierung des Gewerbegebietes im landschaftlichen Kontext sichergestellt werden. Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat sich daher in Abwägung aller Belange dazu entschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Norden um ca. 1,0 Hektar gegenüber der ursprünglichen Flächengröße zu erweitern.

Mit den nun vorgesehenen Änderungen und der Erweiterung in einem geringen Umfang kann in angemessener Weise die in der Vergangenheit stagnierende Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden Gewerbegebietes wieder positiv befördert werden und kurzfristig auf die Ausweisung alternativer gewerblicher Nutzflächen verzichtet werden. Mit den geplanten Anpassungen kann zudem die städtebaulich sinnvoll geordnete Entwicklung und Erschließung des Planungsgebietes gewährleistet werden und durch vorgenommene ergänzende bzw. angepasste Festsetzungen auf die aktuelle Rechtsprechung abgestellt werden. Die Änderung trägt zudem der zwischenzeitlich erfolgten Einstufung von Windsbach als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrums Rechnung.

## Alternative Planungsstandorte

Für den Großteil des Planungsgebietes (ca. 91 % der nun überplanten Fläche) existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Ca. 9 Prozent des Planungsgebietes sind bisher nicht in den Flächenumgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans einbezogen. Es ist jedoch festzustellen, dass die neu einbezogenen Flächen eine schlüssige Arrondierung des bisherigen Geltungsbereichs darstellen. Sinnvolle, besser geeignete Ergänzungsf lächen des bestehenden Planungsgebietes sind in Abwägung aller Belange im vorliegenden Fall nicht erkennbar.



Auszug Bayernatlas mit Darstellung des rechtskräftige BP „Gewerbegebiet Fohlenhof – Nord“ (blau umrandet) sowie der geplanten Erweiterungsf läche (rote Flächendarstellung) Screenshot Bayernatlas (www. Bayernatlas.de mit eingblendetem Layer Bauleitplanung, zuletzt eingesehen 12.04.2018, © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Grundsätzlich denkbare Erweiterungen nach Nordwesten sind zunächst mit einem höher zu bewertenden Eingriff in das Landschaftsbild verbunden und bedürften zudem höherer Aufwendungen in der infrastrukturellen Erschließung. Die Flächen sind zudem aktuell aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse für eine Entwicklung nicht verfügbar. Entwicklungen nach Osten scheitern aktuell ebenfalls an der fehlenden Flächenverfügbarkeit, dem ebenfalls höher zu bewertenden Eingriff in das Landschaftsbild sowie zudem an der dann notwendigen neuen Anbindung an die Kreisstraße AN 15. Erweiterungen nach Westen scheitern an der dann notwendigen neuen Anbindung an die Staatsstraße St2220 sowie westlich und südlich davon befindlichen Wohnbaustrukturen mit den damit verbundenen Immissionsschutzansprüchen.

Alternative, besser geeignete Erweiterungsmöglichkeiten sind somit nicht zu finden.

Der Erweiterungsbereich ist aktuell im wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht als gewerbliche Nutzfläche dargestellt, sondern als landwirtschaftliche Fläche.

Dementsprechend wurde in der Abwägung daher nochmal der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf eine Erweiterung des Planungsgebietes geprüft. Im Ergebnis ist aber festzustellen, dass dies keine geeignete Entwicklung darstellt. Ein Verzicht auf die Erweiterung wäre im Sinne der guten Entwicklung der Gewerbestrukturen in Windsbach als negativ zu erachten, da hiermit die Stadt Windsbach kurzfristig vor die Entscheidung gestellt werden würde, entweder an anderer Stelle neue gewerbliche Nutzflächen zu erschließen oder das Abwandern ortsansässiger Gewerbetreibender zu riskieren. Beide Optionen sind in Abwägung aller Belange als ungeeignete städtebauliche Entwicklungsinstrumente zu erachten und widersprechend den Zielsetzungen der Stadt Windsbach für die Gewerbeentwicklung, auch unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Ein Verzicht auf die Erweiterung des Planungsgebietes wurde daher verworfen.

Zur geordneten Entwicklung entsprechend der Maßgaben des BauGB wird daher parallel zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fohlenhof – Nord“ der Flächennutzungsplan im Erweiterungsbereich gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 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)

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind großteils wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzflächen dargestellt. Im Erweiterungsbereich stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen dar. In diesem Bereich wird daher im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### 2.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

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

### 2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

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

## 3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Ostrand von Windsbach

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Nordwesten: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Norden: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch die angrenzende Kreisstraße AN 15 sowie daran anschließende landwirtschaftliche Flächen sowie weitere gewerbliche Nutzflächen
- im Südwesten: durch die anschließenden Verkehrsflächen der Staatsstraße St 2220

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans die Flurnummern 886/9, 911, 911/2, 912, 912/1, 912/3, 912/9, 912/10, 912/12, 912/13, 912/16, 912/19, 915, 916, 917, 918, 926/2, 926/3 und 926/6, jeweils Gemarkung Windsbach, die Flurnummern 85/1, 89, 89/1 und 594/1, jeweils Gemarkung Moosbach sowie eine Teilfläche der Flurnummer 594, Gemarkung Moosbach.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 14,35 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes und den geplanten Änderungen erforderlich sind.

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

##### **Allgemeines**

Die Stadt Windsbach wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Sie ist dort weiterhin als Unterzentrum bestimmt. Entsprechend der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung des LEP wurde Windsbach als Teil des gemeinsamen Mittelzentrum Heilsbronn, Neuentdeltelsau und Windsbach bestimmt.

Teile des Planungsgebietes sind aktuell im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für diesen Teilbereich wird im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Großteil der Flächen ist aktuell bereits als gewerbliche Nutzflächen dargestellt.

Die Flächen im Planungsgebiet werden in Teilen bereits gewerblich genutzt. Ein Großteil der Flächen wird aktuell aber noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die noch nicht überbauten und gewerblich genutzten Flächen befinden sich zu einem großen Teil bereits im öffentlichen Besitz. Teilflächen der ungenutzten Flächen sind in privaten Besitz, die Grundeigentümer sind in die Planungen mit einbezogen.

##### **Topographie**

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Norden nach Süden geneigten Gelände. Der Hochpunkt liegt bei ca. 424 m ü. NN, der Tiefpunkt bei ca. 414 m ü. NN. Innerhalb des Planungsgebietes ist Höhenunterschied von ca. 10,00 m vorhanden.

##### **Verkehrerschließung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch zurzeit nur teilweise erschlossen.

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Kreisstraße AN 15 östlich des Planungsgebietes. Unmittelbare Anbindungen an die Staatsstraße St 2220 existieren nicht.

Entsprechend der Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde von der Kreisstraße AN 15 die Wilhelm-Spaeth-Straße zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes errichtet. Diese Erschließung wurde nur einem ersten Teilabschnitt ausgeführt. Die im Bebauungsplan weiterhin vorgesehene Erschließungsanlage wurde bisher nicht errichtet.

Einzelne bereits bestehende Gewerbebetriebe am Ostrand des Planungsgebietes sind unmittelbar von der Kreisstraße AN 15 aus erschlossen.

Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein asphaltierter Feldweg zur Erschließung der freien Flur in Richtung des Ortsteils Moosbach.

Die fußläufige Erschließung im Inneren des Planungsgebietes wurde im ausgebauten Teilabschnitt der Wilhelm-Spaeth-Straße durch einen straßenbegleitenden Gehweg realisiert. In der äußeren Erschließung existiert in Teilabschnitten am Südrand ein gesonderter Gehweg. Dieser hat Anknüpfungen an straßenbegleitenden Gehwege des Gewerbegebietes Fohlenhof. Über den Parkplatz des dortigen Discounters besteht eine fußläufige Anbindung in Richtung des Kernortes (Moosbacher Straße)

Gesonderte Raderschließungen sind weder in der inneren noch äußeren Anbindung vorhanden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich ca. 30 m südwestlich der Einmündung der Wilhelm-Spaeth-Straße in die Kreisstraße AN 15 an der Straße Fohlenhof. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 721, in die Richtungen Windsbach Bahnhof, die Ortsteile von Windsbach, Wolfsau, Leipersloh, Ketttersbach, Veitsaurach, Kitschendorf, Bertholdsdorf und Moosbach. Am Bahnhof Windsbach im Innenort besteht über die Regionalbahnlinie R 71 Anschluss in Richtung Wicklesgreuth. Von dort besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S4 in Richtung Ansbach und Nürnberg.

### **Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist bisher nur teilweise an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Im bereits erstellten Abschnitt der Wilhelm-Spaeth-Straße bestehen Anschlüsse an den Mischwasserkanal, Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie die Medien der Telekommunikation.

Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Windsbach. Die Gasversorgung durch die Main-Donau-Netz-Gesellschaft.

Am Ausbauende der Wilhelm-Spaeth-Straße befindet sich eine Transformatorstation der Stadtwerke Windsbach. Im Bereich der errichteten Verkehrserschließung verläuft eine erdverlegte 20 kV Mittelspannungsleitung. Eine weitere Transformator- und Übergabestation befindet sich im nordöstlichen Teil der dort bereits bestehenden Gewerbestrukturen. Diese wird von der Main-Donau-Netz-Gesellschaft betrieben.

Das Planungsgebiet wird aktuell von einer 20 kV Freileitung gequert. Diese verläuft Nordosten nach Südwesten. Weiterhin besteht ein Abzweig nach Norden zur Versorgung des Ortsteils Moosbach. Die Leitungsverläufe sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Grundsätzlich ist ein Rückbau der Freileitungen vorgesehen.

Am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich weiterhin der Wasserübergabeschacht des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Reckenberggruppe. Von diesem Schacht aus verlaufen die Hauptversorgungsleitungen der Stadtwerke Windsbach zur Wasserversorgung. Ausgehend von diesem Schacht verläuft am Westrand der Kreisstraße AN 15 im Grabenbereich im Übergang zum Planungsgebiet eine Hauptwasserleitung in Richtung Kernort.

Eine weitere Hauptleitung quert ausgehend vom Übergabeschacht nach Westen das Planungsgebiet. Eine Verlegung dieser Wasserleitung ist geplant. Die Lage der Leitung ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Zur Versorgung des Ortsteils Moosbach besteht vom Übergabeschacht nach Norden eine weitere Hauptwasserleitung. Diese wird durch den Zweckverband Reckenberggruppe betrieben. Die bestehende Leitung befindet sich im Randbereich der Kreisstraße AN 15.

Parallel der Kreisstraße AN 15 verlaufen verschiedene Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom.

### **Denkmäler**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler sind aktuell ebenfalls nicht vorhanden. Die Auskunft über den Denkmatalas Bayern zeigt aktuell ebenfalls keine Hinweise auf entsprechende Bodendenkmäler (letzte Einsicht der Internetseite am 25.09.2018).

Auch im städtebaulich relevanten Umfeld sind keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

### **Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope**

Das Planungsgebiet liegt im Mittelfränkischen Becken des Fränkischen Keuper-Liasland und weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 Bay-NatSchG im Planungsgebiet bekannt.

In der bayerischen Biotopkartierung sind weder im Planungsgebiet noch im relevanten städtebaulichen Umfeld schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich am Nordostrand des Planungsgebietes im Umfeld der dort bestehenden Gewerbestrukturen Gehölzstrukturen zur Ein- und Durchgrünung der dortigen Siedlungsstrukturen. Weitere Gehölzstrukturen sind am Ostrand des Planungsgebietes parallel der Kreisstraße AN 15 zu finden. Nordöstlich der Einmündung der Wilhelm-Spaeth-Straße in die Kreisstraße AN 15 befindet sich eine ortsbildprägende Baumgruppe.

Östlich des Planungsgebietes befinden sich in mehreren Teilflächen landschaftsprägende Waldflächen.

Das Landschaftsbild ist im Übrigen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen und die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie Verkehrsflächen geprägt.



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

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

### **Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Coburger Sandstein des oberen bunten Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit weißgrauem Sandstein und Wechsellagen von Letten und Sandstein zu rechnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Braunerde zu rechnen. Zum Teil liegt eine sandige Deckschicht vor.

Ein aktuelles Bodengutachten liegt bisher nicht vor. Es wird empfohlen, für die weitere Planung ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten. Informationen aus alten Bodengutachten lassen folgende Geologie im Planungsgebiet erwarten:

- Mutterboden
- Sand
- Schluff, sandig, tonig mit Toneinschlüssen, z. T. auch schluffiger Ton
- Feinsande
- Sandstein

Die Sandsteinschichten wurden in Tiefen von ca. 2,30 m unterhalb des natürlichen Geländes erreicht.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte S 3 V (Sande) und SI 4V – SI 5 V (schwach lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird im Bereich der Sande mit 33 – 27 und im Bereich der schwach lehmigen Sande mit 35 - 29 bzw. 28 – 23 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

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

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine offenen Gewässer zu finden. Durch die Hanglagen des Planungsgebietes kann Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Das Filtervermögen des bestehenden geologischen Aufbaus ist entsprechend der Angaben im Umweltatlas Bayern als gering einzustufen. Grundwasser wurde im Rahmen der bekannten alten Bodengutachten nicht angetroffen. Es wird aber empfohlen im Zuge eines Bodengutachtens für die konkrete Baumaßnahme die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

### **Altlasten**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### **Oberflächennahe Geothermie**

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

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,6 – 2,0 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 250 mm - 300 mm etwas unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber einer Einzelfallprüfung. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen des Landratsamts Ansbach zu stellen. 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.

### **Immissionen**

Durch die im Umfeld befindlichen klassifizierten Straße St 2220 sowie AN 15 ist mit Verkehrsimmissionsbelastungen für das Planungsgebiet zu rechnen. Im Planungsgebiet selbst bestehen in Teilen bereits gewerbliche Betriebe. Im Umfeld sind weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden. Aus diesen entstehen Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm im Planungsgebiet.

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

## **5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes**

### **5.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet werden weiterhin Mischgebietsflächen im Sinne des § 6 BauNVO gewerbliche Nutzflächen im Sinne des § 8 BauNVO sowie für einen Teilbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Flächenausweisungen für gewerbliche Nutzungen werden im Norden unter Beachtung der hohen Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen in Windsbach erweitert.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans soll weiterhin die zukünftige Verkehrserschließung neu geordnet werden. Es wird die Flächenentwicklung unter Beachtung der Entwicklungsabsichten der potentiellen Nutzer optimiert und die Verlegung der 20 kV-Freileitung sowie der Hauptwasserleitung berücksichtigt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fohlenhof – Nord“ soll die städtebaulich geordnete Entwicklung der in der Vergangenheit stagnierenden Entwicklung des Gewerbegebietes gewährleisten. Die grundsätzlichen Entwicklungsabsichten werden mit der vorliegenden Änderung nicht tangiert.

## 5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

### Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplans:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 14,35 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,75 ha	5,2 %
Grünflächen	ca. 1,44 ha	10,0 %
Festgesetztes Mischgebiet	ca. 0,57 ha	3,9 %
Festgesetztes Gewerbegebiet	ca. 10,60 ha	73,9 %
Festgesetztes SO Einkaufen	ca. 1,00 ha	7,0 %

### Flächen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 13,30 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,48 ha	3,6 %
Grünflächen	ca. 1,27 ha	9,5 %
Festgesetztes Mischgebiet	ca. 0,46 ha	3,5 %
Festgesetztes Gewerbegebiet	ca. 10,09 ha	75,9 %
Festgesetztes SO Einkaufen	ca. 1,00 ha	7,5 %

## 5.3 Erschließungskosten

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

Abwasseranlage	224.000,00 Euro
Verkehrsanlage	392.900,00 Euro
Wasserversorgung	101.900,00 Euro
Stromversorgung (Niederspannung) (nur Erdbau)	26.000,00 Euro
Mittelspannungsversorgung (nur Erdbau)	19.200,00 Euro
Straßenbeleuchtung	40.350,00 Euro
Verlegung 20 kV Leitung (nur Erdbau)	70.500,00 Euro
Verlegung Wasserleitung (nur Erdbau)	245.250,00 Euro
Gasversorgung (nur Erdbau)	22.500,00 Euro

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

## 6. Bebauung

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

### Art und Maß der baulichen Nutzung

An den grundsätzlich festgesetzten Arten der baulichen Nutzung wird mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans keine Veränderung vorgenommen. Es werden weiterhin Mischgebietsflächen i. S. d. § 6 BauNVO, gewerbliche Nutzflächen i. S. d. § 8 BauNVO sowie ein sonst. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufen“ i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Eine Teilfläche der festgesetzten Mischgebiete wird an die neuen Grundstückszuschnitte angepasst. Im Übrigen werden an den bisherigen Festsetzungen zu den Mischgebieten sowie dem sonstigen Sondergebiet keine Veränderungen vorgenommen.

Die festgesetzten Flächen für gewerbliche Nutzflächen werden im Norden des Planungsgebietes vergrößert.

Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Sortimenten des Innenstadtbedarfs werden im Gewerbegebiet zur Sicherstellung städtebaulich Vermeidung nicht erwünschter Agglomerationen von Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich, mit Ausnahme von Lager- und Fabrikverkäufen in geringer Größenordnung, ausgeschlossen. Zulässig sind im Planungsgebiet nur die Errichtung von baulichen Anlagen mit der Einzelhandelsnutzung „Lager-/Fabrikverkauf“ mit einer max. Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> (Netto) soweit diese Verkaufsfläche dem Verkauf vor Ort produzierter oder gehandelter Waren dient. Diese Lager-/Fabrikverkaufsfläche muss der Hauptnutzung des gewerblichen Betriebes (z. B. Produktion von Waren) deutlich untergeordnet sein. Diese Zulässigkeit ist im Rahmen aller Belange als vertretbar zu erachten, da hiermit eine angemessene Entwicklung der Betriebe im Planungsgebiet sichergestellt wird, gleichzeitig übermäßige Nachteile für den Innenort von Windsbach hinreichend ausgeschlossen sind. Eine Lager-/Verkaufsnutzung als alleinige, ausschließliche Nutzung auf einem Grundstück wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da dies dem geplanten Gebietscharakter widerspricht.

Die vorgenommenen Sortimentsausschlüsse sind auch auf Basis des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für den Kernort von Windsbach notwendig, um die Zentrenfunktion des Kernortes zu gewährleisten und hierbei insbesondere auch die fußläufige Erreichbarkeit der Angebote zu gewährleisten.

Als Sortimente des Innenstandbedarfs gelten:

- *Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte*
- *Baby- und Kinderartikel*
- *Bekleidung*
- *Blumen*
- *Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse*
- *Bücher, Zeitungen und Zeitschriften, Tonträger*
- *Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika*
- *Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film*
- *Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kurzwaren*
- *Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Teppiche*
- *Jagdbedarf*
- *Kunstgewerbe*
- *Leder- und Pelzwaren*
- *Bastelbedarf, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf*
- *Reformwaren*
- *Schulbedarf*
- *Schuhe*
- *Spielwaren*
- *Sport- und Campingartikel*
- *Uhren- und Schmuck*
- *Waffen*
- *Zooartikel, Tiere und Tiernahrung, Tierpflegemittel*

Hiermit soll eine Flächennutzung im Sinne des städtebaulich gewünschten Entwicklungskonzeptes für gewerbliche Nutzungen gewährleistet werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben, wie bisher auch, ausnahmsweise zulässig. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich hieraus ggf. Immissionsschutzanforderungen für die Nutzung selbst, aber ggf. auch Einschränkungen in der Nutzbarkeit der gewerblichen Nutzflächen selbst. Die Verträglichkeit einer Wohnnutzung ist daher vor Beantragung intensiv zu prüfen und möglichst in einem Immissionsschutzgutachten zu bewerten. Einschränkungen für die umgebenden Gewerbebetriebe sind als nicht akzeptabel zu erachten. Die Notwendigkeit einer entsprechenden Nutzung ist zu begründen.

Vergnügungsstätten werden, wie bisher auch, im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da diese städtebaulich keine geeignete Art der Nutzung darstellen.

Das Maß der baulichen Nutzungen wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie max. zulässige Gebäudehöhen definiert. Die max. zulässige GRZ wird entsprechend der Obergrenze der BauNVO mit einem Wert von 0,8 festgesetzt.

Das notwendige Mindestmaß für die Durchgrünung bleibt dabei gewahrt. An den Gebäudehöhen und den festgesetzten Bezugspunkten werden keine Veränderungen vorgenommen. Entsprechend der Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans wird auch weiterhin eine max. Gesamtgebäudehöhe von 15,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die gemittelte Höhe der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche festgesetzt, an der die Hauptzufahrt des jeweiligen Grundstücks liegt. Im Lageplan zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsantrag sind hierzu die relevante Grundstücksseite und die Hauptzufahrt zu kennzeichnen, sowie die minimale und maximale Höhe der Oberkante der Erschließungsfläche einzutragen. Weiterhin ist die hieraus resultierende relevante mittlere Höhe einzutragen. Auf diese Höhe sind die max. zulässigen Gebäudehöhen zu beziehen.

In der Addition dieser Festsetzungen und Regulierungen kann die städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsgebietes sichergestellt werden.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzungen wird, wie bisher auch, über festgesetzte Baugrenzen sowie die sich daraus ergebenden Baufenster definiert. Die Baugrenzen wurden städtebaulich verträglich an den erweiterten Geltungsbereich angepasst und berücksichtigen in Teilen zudem die besonderen Anforderungen der zukünftigen Grundeigentümer. Die Belange an Belichtung und Belüftung bleiben dabei gewahrt.

Teile des Planungsgebietes befinden sich im Bereich der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2220 von 20,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße bzw. im Bereich der Bauverbotszone der Kreisstraße AN 15 von 15,00 m. Gem. bayerischem Straßen und Wegegesetz (BayStrWG) sind diese Bereiche grundsätzlich von baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Oberkante der Fahrbahn der Staatsstraße freizuhalten. Anpflanzungen stammbildender Art sind grundsätzlich im Sinne der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer unzulässig. Soweit zulässige Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände im Bereich der Bauverbotszone entstehen, dürfen diese eine Höhe von mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene der Staatsstraße zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse auf der Staatsstraße sowie der auf die Staatsstraße einmündenden Straßen nicht überschreiten. Im Sinne dieser Maßgaben wurden die Bereiche der Bauverbotszonen aus den zulässigen Baufenstern ausgespart.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung der anschließenden öffentlichen Räume zu gewährleisten. Ausnahmen sind möglich für Anlagen zur Versorgung der Gebiete, zur Abwasserentsorgung sowie für Garagen und Stellplätze. Diese Ausnahmen sind grundsätzlich zulässig.

Weiterhin können auf gesonderten Antrag im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB außerhalb der Baugrenzen auch Lagerflächen und Lagerboxen mit einer max. Wandhöhe von 4,00 m und einer max. Länge von 25,00 m zugelassen werden. Hierfür ist ein gesonderter Antrag mit Begründung erforderlich. Die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens gem. BayBO ist dann ausgeschlossen. Die städtebauliche Verträglichkeit ist in Abwägung aller Belange vertreten und dient der effektiven Ausnutzung der Grundstücke bei geringstmöglichem Landverbrauch und Versiegelung. Negative Auswirkungen auf das Umfeld, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Grundsätzlich gilt, dass alle zuvor genannten Ausnahmen innerhalb der festgesetzten Bauverbotszonen unzulässig sind. In diesen Bereichen können auch Ausnahmsweise keine entsprechenden Nutzungen zugelassen werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind hier höher zu bewerten.

Aufgrund der geplanten und bekannten zukünftigen Nutzungen wird für das Planungsgebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Möglichkeiten des § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine max. Gebäudelänge von max. 125 m zugelassen. Hierdurch soll auch die Entwicklung großer Gewerbestrukturen, entsprechend der bereits bekannten Nutzer städtebaulich geregelt werden. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind in Abwägung aller Belange hieraus nicht zu erwarten, da entsprechend große Gebäudestrukturen aufgrund der bekannten Grundstücksinteressenten vorrangig im „Innenfeld“ des Planungsgebietes entstehen können und durch diese Lage keine landschaftlich relevanten Blickbeziehungen betrifft.

Das Planungsgebiet wird aktuell noch von einer 20 kV Freileitung der Main-Donau-Netz Gesellschaft (MDN) gequert. Für die Freileitung liegt eine Vereinbarung zwischen der Stadt Windsbach und der MDN vor. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bereich der Freileitung einschließlich der beachtenswerten

Schutzzonen bis zum Rückbau der Freileitung Baubeschränkungen bestehen. Geplante Nutzungen im Bereich der Freileitung müssen zwingend mit dem Versorger MDN abgestimmt werden und können nur mit dessen Zustimmung umgesetzt werden. Eine uneingeschränkte Nutzung der Flächen ist erst nach Rückbau der Freileitung möglich. Geplant ist die Verlegung der Freileitung und Ersatz durch eine Erdverkabelung im öffentlichen Straßenverkehrsraum bzw. im Bereich öffentlicher Grundstücke während der Erschließungsmaßnahmen mit durchzuführen. Somit ist in Abwägung aller Belange davon auszugehen, dass die Nutzung zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlage uneingeschränkt möglich ist. Auf besondere Festsetzungen für die Schutzzonen wird daher verzichtet.

Für das Baugebiet wird die Anwendung der Abstandsflächenregeln gem. des Art. 6 BayBO angeordnet. Dies erfolgt entsprechend der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans und stellt das notwendige Mindestabstandsflächenmaß zwischen den Nutzungen sicher. Da nach aktuellem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass die Erschließungsstraße geringfügig über den bestehenden natürlichen Gelände zur Ausführung kommen, bzw. zudem in Teilen zur Erschließung Geländemodellierungen notwendig werden, wird das Gelände im Planungsgebiet neu festgelegt. Als relevante Geländehöhen gelten die maßgeblichen bestehenden und neu angelegten Straßenoberkanten und die daraus resultierenden neu angelegten Geländeflächen. Für die Geländemodellierung sind dabei die weiteren Festsetzungen hinsichtlich Abtreppungen etc. zu beachten.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Aus Gründen der städtebaulich geordneten Entwicklung und des Einfügens in das örtliche Umfeld werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Dachgestaltung getroffen.

Für die baulichen Anlagen gilt im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung eine gegenseitige Anpassungspflicht.

Einfriedungen sind aus Gründen der geordneten Entwicklung im Umfeld der gewerblichen Nutzungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Bei Einfriedungen gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind diese um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit die ungehinderte Bewirtschaftungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen gewahrt bleibt. Dies betrifft bei der vorliegenden Planung hauptsächlich den nördlichen Bereich des Planungsgebietes. Soweit aus Gründen des Objektschutzes ein Übersteigschutz an der Einfriedung erforderlich ist, darf die grundsätzlich zulässige Höhe der Einfriedungen von 2,00 m um 0,50 m bis zu einer max. Gesamthöhe einschl. Übersteigschutz von 2,50 m überschritten werden. Im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere wird eine sockellose Ausführung festgesetzt. Zwischen Oberkante des Geländes und der Unterkante der Einfriedung ist hierzu ein Mindestabstand von 15 cm sicherzustellen. Dies ist in Abwägung aller Belange vertretbar, die Sicherheitsinteressen der privaten Grundeigentümer werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Für Werbeanlagen werden Maßgaben zur städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen. Hier wurden die bereits bestehenden Maßgaben und Beachtung der Lage im Nahbereich zu den klassifizierten Straßen sowie den bereits errichteten Werbeanlagen fortgeschrieben.

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

### **7.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert. Der Anschluss erfolgt weiterhin im Süden durch Anbindung der Wilhelm-Spaeth-Straße an die Kreisstraße AN15. Änderungen am bereits errichteten Knotenpunkt sind in Abwägung aller Belangen nicht erforderlich. Die Sichtweiten gem. RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) mit einer Schenkellänge von 70 m und einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand sind gewährleistet.

Zwar wird das Planungsgebiet gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans um ca. 1,0 Hektar vergrößert, es ist jedoch in Abwägung aller Belange nicht davon auszugehen, dass sich durch die geplante Erweiterung wesentliche Veränderungen in den zu erwartenden Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt der Einmündung des Planungsgebietes in die Kreisstraße AN 15 ergeben werden. Nach planerischem Ermessen wird davon ausgegangen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch unter Beachtung der geplanten Erweiterung hinreichend sicher gewährleistet sind.

Für die Einmündungen der Wilhelm-Spaeth-Straße in die Kreisstraße AN 15 sowie die Anbindung der Kreisstraße AN 15 an die Staatsstraße St 2220 wurden die Sichtdreiecke der bestehenden Knotenpunkte geprüft und als Hinweise im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Auswirkungen aus den Sichtflächen auf die bebaubaren Flächen sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich gilt, dass die Sichtflächen der Einmündungen in die klassifizierten Straßen (Kreisstraße AN 15 sowie Staatsstraße St2220) freizuhalten sind. Innerhalb der Sichtflächen der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen ist sichergestellt.

Einzelne Grundstücke sind im Bestand bereits unmittelbar von der Kreisstraße AN 15 erschlossen. Für diese Grundstücke wurden die Zufahrtsbereiche festgesetzt um die Einmündungen in die Kreisstraße klar zu regeln. Die Einfahrtsbereiche wurden entsprechend der bestehenden Situationen festgesetzt. Im Weiteren sind die geplanten Gewerbeflächen durch Grünflächen von den klassifizierten Straßen getrennt, so dass die Erschließung des überwiegenden Teils der Planungsgebietsfläche nur über die untergeordnete Ortsstraße „Wilhelm-Spaeth-Straße“ erfolgen kann.

#### Innere Erschließung

Das ursprüngliche Planungskonzept sah die Errichtung einer Stichstraße mit Wendeanlage in der Mitte des Planungsgebietes vor. Diese Erschließungsanlage wird jedoch nicht den nun bereits bekannten zukünftigen Nutzungen hinreichend gerecht, so dass in Abwägung aller Belange eine Anpassung der inneren Erschließung vorgenommen wurde.

Das grundsätzliche Erschließungskonzept mit Stichstraße und Wendeanlage am Ende wird aufrechterhalten. Die Wendeanlage wird nach Nordosten verlegt und ist für das Wenden mit Sattelzügen ausgelegt. Weitere Anbindungen an die übergeordnete Erschließung sind auch zukünftig nicht notwendig.

Im Sinne einer besseren inneren Erschließung der geplanten Gewerbeflächen sowie den bereits bekannten Grundstücksinteressenten wird die innere Erschließung jedoch nach Norden verlängert und eine weitere Stichstraße nach Norden mit zusätzlicher Wendeanlage geplant. Somit kann der Erweiterungsbereich sinnvoll öffentlich erschlossen werden und die im Nordteil angedachte kleinteiligere Struktur in der gewerblichen Nutzung gewährleistet werden.

Das bisherige Erschließungskonzept sah nach Norden vorrangig die Errichtung von großflächigen Gewerbestrukturen, bzw. im Osten unmittelbaren zusätzlichen Anbindungen an die Kreisstraße AN 15 vor.

Dies wird mit dem geänderten Erschließungskonzept vermieden und eine unter Beachtung der topographischen Verhältnisse bessere Gesamterschließung sowie bessere städtebauliche Entwicklungsfähigkeit und Gestaltung gewährleistet.

Im Sinne der langfristigen Entwicklungsfähigkeit sowie im Sinne einer weiteren Rettungszufahrt im Falle einer Blockade der Hauptzufahrt wird in nordwestlicher Richtung eine weitere Stichstraße hergestellt. Diese dient jedoch vorrangig langfristigen Entwicklungsabsichten. Ein unmittelbarer Ausbau wird daher nicht vorgesehen. Daher wird auch auf die Anlage einer Wendemöglichkeit verzichtet, die Straße ist nicht zwingend für die unmittelbare Verkehrserschließung erforderlich. Zunächst wird dieser Teilbereich dementsprechend als Grünweg vorgesehen. Die Flächenfestsetzung wird jedoch insbesondere auch zur Verlegung der geplanten neuen Hauptwasserleitung sowie erdverkabelten Leitung der MDN benötigt. Der Ausbau der Straßen erfolgt analog des bereits erstellten Bauabschnittes der Wilhelm-Spaeth-Straße.

Somit wird der weitere Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m, einem Parkstreifen mit einer Breite von 2,50 m und einem parallel verlaufenden Gehweg von 1,50 m vorgesehen.

Die Grundstückszufahrten werden entsprechend der Anforderungen der Parzellierung und den Notwendigkeiten der späteren Nutzer im weiteren Verlauf festgelegt. Die Einzelheiten der Ausformulierung der Straßenräume werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt.

### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind entsprechend der Maßgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu ermitteln und nachzuweisen.

Im öffentlichen Raum wird eine Mindestanzahl von öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Das im bereits umgesetzten Bauabschnitt 1 umgesetzte Konzept der straßenbegleitenden Längsparkplätze wird im Bauabschnitt 2 fortgesetzt. Die Längsparker werden durch Baumpflanzungen strukturiert

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

Zu inneren fußläufigen Erschließung wird der einseitig bereits begonnene Gehweg parallel der Wilhelm-Spaeth-Straße nach Norden und Osten im Bereich der geänderten neuen Erschließungsstraßen fortgesetzt. Von der in Vorentwurfsplanung zunächst vorgesehenen Herstellung einer zusätzlichen Anbindung in Richtung der Kreisstraße AN 15 als kombinierter Geh- und Radweg wird nun abgesehen, da die notwendigen Flächen zur Fortführung des Geh- und Radweges parallel der Kreisstraße AN 15 nicht verfügbar sind. Die Geh- und Radweganbindung des Gewerbegebietes bleibt auch ohne die zusätzliche Anbindung hinreichend gewahrt. Anstelle des Geh- und Radweges wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese wird als Grünweg angelegt, welcher im Rettungsfall als Rettungszuwegung für die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen genutzt wird. Die Zufahrt von der Kreisstraße wird gegen unbefugtes Nutzen mit Sperreinrichtungen gesichert. Die Rettungskräfte werden mit entsprechenden Schließmitteln ausgestattet.

Details zur Erschließungsanlage werden im Rahmen der gesonderten Erschließungsplanung geregelt.

Auf die Errichtung zusätzlicher ÖPNV Haltestellen im Planungsgebiet wird in Abwägung aller Belange verzichtet. Die bestehende Haltestelle an der Straße „Fohlenhof“ ist als ausreichend zu erachten.

## **7.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Planungsgebietes wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urplanes im Mischsystem konzipiert und entsprechend im bereits umgesetzten Teilabschnitt realisiert. In der Konzeptionierung der Entwässerungsanlage wurde der gesamte angeschlossene Geltungsbereich des Planungsgebietes berücksichtigt. Lage, Längen und Hausanschlüsse werden unter Berücksichtigung der geänderten Erschließungsanlage angepasst. Für den neu einbezogenen Teilbereich werden neue Entwässerungseinrichtungen in Form eines Mischwasserkanals eingerichtet.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die geplante Entwässerungsanlage auch für die Ableitung des aus geplanten Erweiterung anfallenden Abwassers noch hinreichend dimensioniert ist.

Die bestehende Zentralkläranlage in Windsbach ist stark ausgelastet. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach wurden verschiedene Akutmaßnahmen eingeleitet mit dem Ziel die Auslastungssituation der Zentralkläranlage zu verbessern. Zudem wird für die Zentralkläranlage eine Überprüfung durch ein Fachplanungsbüro durchgeführt und sich hieraus ableitenden Maßnahmen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach und der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Ansbach umgesetzt.

Die Umsetzung des Planungsgebietes ist zudem in zwei Abschnitten vorgesehen. Hierbei wird zunächst der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Teilabschnitt umgesetzt, der bereits im Einzugsgebiet für die Zentralkläranlage berücksichtigt wurde. Somit kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aus den vorliegenden Planungen keine weitergehenden Überlastungen für die bestehende Entwässerungsanlage in Windsbach entstehen.

Grundsätzlich gilt, dass gem. WHG eine Entwässerung im Trennsystem vorrangig zu erfolgen hat. Es wird daher angeraten, auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser zunächst getrennt von anfallendem Schmutzwasser zu fassen und wo möglich und sinnvoll, vorrangig als Brauchwasser für innerbetriebliche Nutzungen zu verwenden. Soweit dies nicht möglich ist, sollte eine örtliche Versickerung geprüft und realisiert werden. Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetriebe abgenommen werden.



Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser u.U. eine was-serrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Nie-derschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose 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.

Soweit vorstehende Maßnahmen nicht umsetzbar sind, kann auch eine Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass hierfür ggf. die Errichtung von Rückhaltvo-lumen und ggf. auch eine Drosselung der Einleitung notwendig werden können.

Für die Ab- und Einleitung gewerblichen Abwassers (nicht im Oberflächenwasserkanal ableitbares Ober-flächenwasser, Abwasser aus Produktionsprozesse etc.) kann es notwendig werden, auf den gewerblichen Nutzflächen zunächst Behandlungs-, Rückhalte- und Drosselmaßnahmen zu realisieren. Dies ist im Rah-men der konkreten Vorhabensplanung mit der Stadt Windsbach und den zuständigen weiteren Fachstellen abzustimmen. Für die bestehende Zentralkläranlage von Windsbach wird aktuell eine Überprüfung der Ka-pazitäten und notwendiger Umbaumaßnahmen durchgeführt. Grundsätzlich ist das Planungsgebiet aber bereits berücksichtigt. In Abhängigkeit von den konkreten Einzelnutzungen können aber ggf. besondere Auflagen für die Nutzung entstehen.

Die Details der Entwässerungsanlage werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

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

Die erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden ge-stellt, die weiteren Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

### **7.3 Versorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes der Stadtwerke Windsbach. Hierzu werden im Planungsgebiet neue Versorgungsleitungen hergestellt Die Elektrizitätsver-sorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadt-werke Windsbach. Zur Stromversorgung werden ggf. zusätzliche Mittelspannungsversorgungen neu er-stellt und eine Netzverstärkung aus dem Kernort hergestellt.

Die Gasversorgung kann durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen im Planungsgebiet erfolgen.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt ebenfalls durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Alle Versorgungsmedien besitzen nach aktuellem Kenntnisstand hinreichende Kapazitäten für die Versor-gung des gesamten Planungsgebietes.

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 Telekom-munikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwi-schen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Das Planungsgebiet wird aktuell durch eine 20 kV Freileitung der Main-Donau-Netzgesellschaft sowie die Hauptwasserleitung der Stadtwerke Windsbach gequert. Beide Leitungen sollen im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes verlegt werden.

Für die bestehende 20 kV Freileitung wird eine Erdverkabelung vorgesehen.

Hierzu wird östlich der Kreisstraße AN 15 ein neuer Endmast hergestellt und ausgehend von diesem eine neue Erdleitung mit der im Planblatt als Hauptversorgungstrasse dargestellten Leitungsführung verlegt. Am Westrand des Planungsgebietes erfolgt die Einspeisung in die bestehende Freileitung. Hierzu wird der bestehende Mast am Westrand zu einem Endmast umgebaut. Für die bestehende Hauptwasserleitung wird ausgehend vom Übergabeschacht der Reckenberggruppe ebenfalls eine neue Leitungsführung mit Leitungsführung entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vorgenommen.

Diese wird westlich des Planungsgebietes wieder in die bestehende Leitung eingespeist. Die bestehende Leitung wird in Teilen in Abstimmung mit den Grundeigentümern zurückgebaut.

Für beide Leitungsführungen ist in Teilbereichen die Erdverlegung in privaten Grünflächen vorgesehen. In diesen Bereichen erfolgt eine dingliche Sicherung der Leitungstrassen. Eine Überbauung dieser Trassen darf nicht erfolgen, die Zugänglichkeit für die Versorger muss sichergestellt werden. Bepflanzungen müssen einen ausreichenden Abstand gem. der zuvor bereits benannten Richtlinie einhalten. Mit beiden Leitungsverlegungen wird die Nutzbarkeit des Planungsgebietes verbessert.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der Telekom sowie der Reckenberggruppe werden durch die Planungen nicht tangiert.

Die Versorger (z.B. Stadtwerke Windsbach, Deutsche Telekom, Main-Donau-Netzgesellschaft 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.

#### **7.4 Abfallentsorgung**

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreises Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden. Die geplanten relevanten Erschließungsstraßen werden für die Befahrbarkeit mit den Fahrzeugen der Entsorger ausgebildet. Die geplanten Wendeanlagen an den Enden der Erschließungsstraßen sind für die Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

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

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

#### **8. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann grundsätzlich aber im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt zusätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden.

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

## Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 04.04.2017

### 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, Starkregenereignisse

Aufgrund der leichten Hanglage des Planungsgebietes und den bekannten Bodenverhältnissen kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sollten diese gegen u. U. drückendes Wasser geschützt werden. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

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

Entsprechend der geltenden Regelungen zum Umgang mit Starkregenereignissen sind die späteren Grundeigentümer angehalten, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichende Möglichkeiten zur gefährdungsminimierenden Ableitung und ggf. Rückhaltung von Oberflächenwasser zu schaffen.

Es wird daher angeraten, im Rahmen der Planung den Oberflächenwasserablauf auf den Grundstücken zu prüfen und hierbei darauf zu achten, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäude (insbesondere) Keller durch geeignete Maßnahmen (bspw. Höheneinstellung der –Gebäude, Situierung der Gebäude, Fensteranordnung, etc.) möglichst ausgeschlossen ist. Bei den Planungen ist dabei zu dem darauf zu achten, dass Oberflächenwasser nicht unkontrolliert auf Nachbargrundstücke abfließen kann. Hierzu sollten bereits in der Freianlagenplanung entsprechende Wasserführungen vorgesehen werden, ggf. ist die Anlage von entsprechenden Muldenflächen als Rückhaltevolumen angeraten. Dies hängt stark von Größe des Grundstücks und tatsächlichem Versiegelungsgrad ab und kann daher sinnvoll erst im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung ermittelt und definiert werden. Für entsprechende Puffermaßnahmen eignen sich im Planungsgebiet bspw. die festgesetzten privaten Grünflächen. Diese könnten durch entsprechende Geländemodellierungen als Pufferflächen für Extremregenereignisse berücksichtigt werden. Auch Flachdächer können u. U. als Pufferflächen genutzt werden!

Im Bereich der geplanten öffentlichen Erschließungsanlagen werden in die Kanaldimensionierungen Starkregenereignisse einbezogen. Weiterhin werden die Gefälle und Gefällrichtungen so gewählt, dass ein gefährdungsminierte Ableitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsanlagen im Falle der Vollfüllung des Kanals gewährleistet ist.

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

## 10. Vorbeugender Brandschutz

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein in Teilen bereits bestehendes Gewerbegebiet. Bauplanungsrechtlich ist das Gewerbegebiet zum überwiegenden Teil bereits seit 2008 rechtskräftig geplant. Ein kleiner Teilbereich im Norden wurde als Erweiterung nun mit einbezogen. Die Feuerwehr der Stadt Windsbach ist grundsätzlich für die die zu erwartende Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst aus dem Gewerbegebiet hinreichend ausgerüstet.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit Gebäuden bis max. 15,00 m Gebäudehöhe zulässig.

Die Stadt Windsbach verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Die nächsten entsprechenden Fahrzeuge sind in Neuendettelsau bzw. Abensberg stationiert. Da nicht sichergestellt werden kann, dass diese Fahrzeuge im Brandfall verfügbar sind, ist aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes für alle baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, der Nachweis des notwendigen zweiten Rettungswegs über die Rettungsmittel der Feuerwehr ausgeschlossen. In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Windsbach beträgt ca. 2,3 km.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Windsbach kann voraussichtlich sichergestellt werden. Die bestehende Wasserleitung in der Wilhelm-Spaeth-Straße wird hierzu entsprechend im Bereich der geplanten neuen Erschließungsstraße verlängert und in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sowie dem Kreisbrandrat neue Entnahmestellen eingerichtet. Die notwendige Löschwasserversorgung ist, nach bisherigem Kenntnisstand über die Planungen, mit 96 m<sup>3</sup>/h für mind. 2 h anzunehmen. Dies kann nach aktuellem Kenntnisstand gewährleistet werden.

Ggf. kann es für den konkreten Objektschutz notwendig sein, für das konkrete Vorhaben weitere private Löschwasserbevorratungen auf den Privatgrundstücken zu realisieren. Dies ist unter Beachtung der konkreten Vorhabensplanungen und der individuellen Brandschutzkonzepte mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über die bestehende Wilhelm-Spaeth-Straße und deren geplanter Verlängerung mit Wendeanlagen erschlossen. Die Straßen sind mit einer Breite von mindestens 6,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Aufgrund der Größe einzelner Grundstücke sind voraussichtlich weitere innere private Erschließungsanlagen für den Rettungsfall erforderlich. Auf den privaten Grundstücksflächen sind daher durch die Vorhabensträger in Abhängigkeit von den konkreten Planungen sowie dem individuellen Brandschutzkonzept Verkehrs-, Bewegungs- und Aufstellflächen gem. DIN 14090 vorzusehen, herzustellen zu kennzeichnen und zu unterhalten. Die öffentliche Grünfläche im Osten wird für die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Rettungskräfte ausgelegt, um die Erreichbarkeit des Planungsgebietes zu verbessern. Im Notfall kann auch eine Erschließung von Westen über den zunächst nur als Grünweg hergestellten Erschließungsast erfolgen.

### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Westlich und nördlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Grundsätzlich besteht bei längerer Trockenheit ein erhöhtes Risiko für eine Brandausbreitung.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich in Teilen bereits gewerbliche Nutzungen, zum Teil mit Außenlagern. Im Nordosten befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb. Südöstlich schließen an das Planungsgebiet weitere gewerbliche Nutzflächen an. Westlich und östlich grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet klassifizierte Straßen an. Durch Rauchbildung im Brandfall kann es ggf. zu temporären Einschränkungen in deren Nutzbarkeit kommen.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen aller Art mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die Brandschutzrisiken sind daher gesondert in vorhabensbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus gewerblichen Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Dächer mit Solaranlagen zulässig. Hieraus ergeben sich ggf. im Rettungs- und Brandbekämpfungsfall Erschwernisse und/oder erhöhte Risiken. Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus den gesondert erstellten Brandschutzkonzepten. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

## 11. Immissionsschutz

### **Lärmimmissionsschutz:**

Im Planungsgebiet sowie im städtebaulich relevanten Umfeld befinden sich schutzwürdige bauliche Anlagen. Im Rahmen der Aufstellung des Urplanes zum vorliegenden Bebauungsplan wurden daher bereits im Rahmen von schallimmissionstechnischen Untersuchungen die möglichen Auswirkungen der Planungen untersucht. zugrunde. Der gutachterliche Bericht Nr. 0802/1561A in der Fassung vom 19.02.2008 erstellt durch BIG Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieurgesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz, ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Gutachter kam 2008 zu dem Schluss, dass für das Planungsgebiet in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Parzellen im Planungsgebiet unterschiedliche max. zul. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) notwendig sind. Nur unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen der Emissionen des Planungsgebiet können für die bestehenden, bzw. zulässigen schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) sowie die schützenswerten Nutzungen im baulichen Umfeld die zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. In Abwägung aller Belange wurden daher die Vorschläge des Gutachters als Festsetzungen in die Bauleitplanung übernommen. Es wurden zwei Gebietskategorien und die max. zulässige Emissionen definiert. Dies erfolgte bereits im Urplan und wurde für die 2. Änderung des Bebauungsplans entsprechend übernommen.

Demnach sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur dann zulässig, wenn deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet (Teilflächen)	max. zul. Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A) / m <sup>2</sup>	
	tags 06.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 06.00 Uhr
GE 1	60	45
GE 2	65	50

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird das Planungsgebiet erweitert. Die in diesem Umfeld vorgenommenen IFSP Festsetzungen wurden für den Erweiterungsbereich übernommen. Dies ist in Abwägung aller Belange vertretbar, da die Abstände der Erweiterungsflächen zu den nächst gelegenen relevanten Immissionsorten als ähnlich anzusehen sind.

Negative Auswirkungen auf den Ortsteil Moosbach sind ebenfalls nicht zu erwarten, da hier, auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Erweiterung, hinreichende Abstände gewahrt bleiben.

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

Im Planungsgebiet ist gem. den Ausnahmetatbeständen des § 8 Abs. 3 BauNVO die Errichtung von Betriebswohnungen zulässig. Auch für Büro und Sozialräume kann ggf. ein Immissionsschutzanspruch entstehen. Entsprechende Nutzungen müssen bezüglich der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmgeräuschimmissionen ausreichend baulich geschützt werden. Die baulichen Maßnahmen sind im Zuge der Planung der Gebäude auf der Grundlage der DIN 4109 in der aktuell gültigen Ausgabe zu ermitteln.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Nacht schutzbedürftige Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen u. ä. die Nutzbarkeit der Gewerbeflächen einschränken oder zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich machen. Es wird daher angeraten, bereits im Vorfeld die Auswirkung einer entsprechenden Nutzung zu untersuchen. Bei Beantragung der Ausnahme sind schalltechnische Untersuchungen und Nachweise beizufügen und die Notwendigkeit einer entsprechenden Nutzung zu begründen.

#### **Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

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

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

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

#### **Landwirtschaftliche Nutzungen:**

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

#### **Staub- und Geruchsmissionen:**

Im Planungsgebiet sind grundsätzlich auch Lagerflächen und Lagerbetriebe zulässig. Von diesen können u.U. auf Staubemissionen ausgehen. Ggf. sind zur Vermeidung übermäßiger Belastungen des Umfeldes bei entsprechenden Nutzungen Maßnahmen zur Bindung möglicher Staubbelastungen (Wasserbenetzung der Lagerflächen etc.) durchzuführen. Dies ist individuell im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung zu prüfen und ggf. umzusetzen. Grundsätzlich können Geruchsmissionen aus gewerblichen Nutzungen in einem Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Ermittlung und Bewertung von Geruchsstoffmissionen aus gewerblichen und industriellen Anlagen kann auf Grundlage der Geruchsmissions-Richtlinie (GRIL) hinreichend sicher erfolgen. Entsprechend der Maßgaben der Richtlinie sind unter Beachtung der konkreten Vorhabensplanung dann ggf. individuelle Maßnahmen zur Einhaltung der max. zulässigen Belastungen für das städtebauliche Umfeld zu realisieren. Somit kann hinreichend sicher davon ausgegangen werden, dass für das Umfeld keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind.

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

Für die Erschließung des Baugebietes und die Errichtung der Gebäude ist mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Dieser wird über die bestehenden Straßen im Umfeld abgewickelt. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen 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.

## **12. Altlasten**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Anfallende Bodenaushub oder Bauschutt ist gem. den geltenden Richtlinien zu behandeln. Auf das Merkblatt des Landesamtes für Umwelt (LfU) „Beprobung von Boden und Bauschutt“ wird verwiesen.

## **13. Grünordnung**

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

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

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

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

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

Für die landschaftlich verträgliche Einbindung des Planungsgebietes in das Umfeld wird entsprechend der bereits im Urplan des Bebauungsplans vorgesehenen Maßgaben die Randeingrünung des Planungsgebietes vorgenommen. Diese Flächen sind mit Gehölzen zu durchsetzen und mit Gras- und Krautsaum anzupflanzen. Die Maßnahme dient der landschaftsverträglichen Einbindung des Planungsgebietes. An der Festsetzung wird daher festgehalten.

Weiterhin wird für die landschaftlich wichtigen bestehenden Gehölze im Planungsgebiet ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Soweit Erdarbeiten im Nahbereich dieser Bäume durchgeführt werden, sind die Wurzelbereiche der Bäume durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Für die gewerblichen Nutzflächen werden Maßgaben zur gärtnerischen Gestaltung getroffen und Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Es wird empfohlen, die Flachdächer von Gewerbegebäuden neben der Nutzung zur Erzeugung erneuerbarer Energien auch zur Umsetzung von Gründächern heranzuziehen. Hiermit kann ein Beitrag zur Pufferung und Minimierung des Oberflächenwasserabflusses geleistet werden und positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse hingewirkt werden.

Grundsätzlich sind mind. 20 % der Grundstücksflächen als gärtnerisch gestaltete Grünflächen herzustellen. Für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Heister werden in einer Auflistung Vorschläge gemacht und beispielhaft Pflanzschemata für Heckenbepflanzungen dargestellt. Pro 6 PKW Stellplätze bzw. 3 LKW Stellplätze ist auf den jeweiligen Grundstücken mind. 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen.

Im öffentlichen Raum werden Maßgaben zur Durchgrünung der Stellplatzanlagen und Begrünung der verbleibenden Grünflächen vorgenommen.

Zum Schutz von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln im Planungsgebiet gilt grundsätzlich das Verbot des Baubeginns und der Baufeldfreimachung innerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März – 30. September). Soweit sich der weitere Baufortschritt nach Beginn der Arbeiten in den zuvor genannten Zeitraum verschiebt, muss durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Flächen durch regelmäßige Bearbeitung von neuem Bewuchs freigehalten werden. Ggf. sind soweit zulässig, ergänzende Vergrämuungsmaßnahmen auf den Flächen durchzuführen. Dies bedarf jedoch der gesonderten Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

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

## **13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

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

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

### **13.2.1 Ermittlung des Eingriffes**

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

- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Bereits als Siedlungsstrukturen genutzte Flächen
- Verkehrsflächen

Als tatsächliche Eingriffsfläche ist in Abwägung aller Belange lediglich der am Nordrand zur Erweiterung des Geltungsbereichs vorgesehene Teilabschnitt anzusehen.



Die weiteren Flächen des Urplanes wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bilanziert und ausgeglichen. Die vorgesehenen Anpassungen an der Verkehrsanlagen und Flächenaufteilung in diesem Bereich ist nicht als wesentliche Änderung zu erachten. Dieser Bereich wird daher in der weitergehenden Bilanzierung nicht betrachtet.

Gemäß Leitfaden wird die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet. Aufgrund der Grundflächenzahlen und der zu erwartenden Bodenversiegelung wird die gesamte Planung als „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A I maßgebend. Aufgrund der geringen Ausgangswerte der Bestandsflächen und der geplanten Grünordnungsmaßnahmen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 für die festgesetzten Gewerbeflächen gewählt. Die festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Randeingrünung werden mit einem Faktor von 0,2 angerechnet, da hier keine bzw. nur eine geringe Versiegelung erfolgen wird. Gemäß Liste 1a zur Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen zunächst dem oberen Wert des Feldes A1 zuzuordnen. Grundsätzlich rechtfertigen aber umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors (vgl. Leitfaden S. 12).

Folgende Vermeidungsmaßnahmen der Liste 2 können hier angeführt werden:

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

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

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

Gesamtfläche Bebauungsplan	14,35 ha
Eingriffsfläche (Erweiterungsfläche) der 2. Änderung des Bebauungsplans	1,32 ha
bisher Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Erweiterungsbereich	1,32 ha

**Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Gewerbegebiet Fohlenhof-Nord, 2. Änderung in Windsbach Stand 18.04.2018**

<b>Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen</b>
--

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

**Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig	Komp. Faktor	Kompensationsbedarf (min. erf.)
Relevante Eingriffsfläche Gesamt	13.238,0 m <sup>2</sup>			
<i>Bestand</i>				
<b>intensiv genutzte Ackerfläche</b>		<b>13.238,0 m<sup>2</sup></b>		
<i>geplante Nutzung</i>				
<b>A I Gewerbliche Nutzfläche GRZ &gt; 0,35</b>		10.560,0 m <sup>2</sup>	0,4	4.224,0 m <sup>2</sup>
<b>B I private Grünflächen</b>		2.678,0 m <sup>2</sup>	0,2	535,6 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>13.238,0 m<sup>2</sup></b>		<b>4.759,6 m<sup>2</sup></b>

**13.2.2 Ausgleich**

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 4.759,6 m<sup>2</sup> und erfolgt auf für Ausgleichszwecke i. S. d. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Flächen außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplans. Im Vorfeld der Planungen wurde geprüft, ob anstelle von externen Ausgleichsmaßnahmen interne Ausgleichsflächen oder Maßnahmen umsetzbar sind. Im Ergebnis wurde hierbei festgestellt, dass im Planungsgebiet keine geeigneten Flächen hierfür verfügbar sind.

Produktionsinterne Maßnahmen lassen sich aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet nicht umsetzen. Interne Ausgleichsflächen würden zu Lasten der verfügbaren Gewerbefläche gehen, was in Abwägung aller Belang aus Sicht der Stadt Windsbach nicht vertretbar ist. Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes soll ein flächensparendes und kompaktes Gewerbegebiet realisiert werden. Planungsgebietsinterne Ausgleichsflächen würden diesem Ziel widersprechen. Beachtenswert ist im vorliegenden Fall zudem, dass mit der geplanten externen Ausgleichsfläche auch die notwendige CEF-Maßnahme für unvermeidbare Eingriffe in ein Feldlerchenrevier erfolgen soll.

Gem. den Maßgaben zum Feldlerchenausgleich der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken scheiden interne Ausgleichsfläche aufgrund ihrer Nähe zu den Siedlungsstrukturen in diesem Fall grundsätzlich aus. Dementsprechend wurde eine externe Ausgleichsfläche für die Kompensation des unvermeidlichen Eingriffs gewählt, auf der sowohl die notwendige CEF – Maßnahme für die Feldlerche abgebildet werden kann und gleichzeitig auch der erforderliche Ausgleich entsprechend der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen wird. Der nicht benötigte Flächenanteil wird hierbei im Vorgriff auf potentielle anderweitige Entwicklungsflächen in Windsbach mit hergestellt. Die Belange der Landwirtschaft müssen hierbei in der Abwägung hinter die sich aus der Bauleitplanung ergebenden Ansprüche an die Entwicklung der Natur und dem Artenschutz zurücktreten.

Bei der Flächenauswahl wurde zudem darauf geachtet, dass die zum Ausgleich herangezogene externe Ausgleichsfläche eine Fläche mit, im Verhältnis, unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit ist.

Grundsätzlich gilt, dass sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen sind, die der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen nachfolgen.

Da im vorliegenden Fall mit der geplanten Ausgleichsfläche auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in ein Feldlerchenrevier ausgeglichen werden soll, sind die Maßnahmen unmittelbar umzusetzen, so dass vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen die Wirksamkeit gegeben ist.

Die notwendige Ausgleichsfläche wird wie folgt festgesetzt:

### **Ausgleichsfläche A1**

**Fl. Nr.318, Gemarkung Elpersdorf, Gesamtgröße 6.342 m<sup>2</sup>, davon anteilig 4.759,6 m<sup>2</sup>**

#### ***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist intensiv genutztes Ackerland. Diese Fläche ist entsprechend der Maßgaben des Leitfadens im Bestand der Kategorie I unterer Wert, zuordnen. Der Ackerschätzungsrahmen definiert den nördlichen Teilbereich der Güte S4V 24/23 und den südlichen Teil der Güte IS/LT V 38-36. Die Ertragsfähigkeit ist somit auch mit mittelfränkischen Kontext als unterdurchschnittlich zu erachten.

#### ***Entwicklungsziel:***

Ausmagerung und Extensivierung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen. Umwandlung in Extensivgrünland und Anlage einer Wechselbrache sowie eines Blühstreifens. Mit der Entwicklung der Fläche soll ein Beitrag zur Schaffung eines neuen Feldlerchenhabitats geleistet werden. Mit der geplanten Fläche kann ein Flächenpotential für mind. zwei Feldlerchenreviere geschaffen werden.

Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie II, oberer Wert, gem. Leitfaden.

#### **Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

##### *Wechselbrache als CEF-Fläche:*

Auf der als Wechselbrache dargestellten Fläche entsprechend der als gesondertes Dokument beigefügten Zeichnung wird auf eine Ansaat verzichtet. Nach der letzten Ernte ist die Fläche unbearbeitet liegen zu lassen, soweit eine Einsaat bereits erfolgt ist, ist die Fläche nochmals umzubrechen.

In den darauffolgenden Jahren ist max. die Hälfte der Fläche im jährlichen Wechsel außerhalb der Vogelbrutzeit umzubrechen und durch Eggen oder vergleichbare Bearbeitung zu bearbeiten. Dieser Flächenanteil darf nicht bestellt werden. Der jeweils andere Flächenteil darf nicht bearbeitet oder bewirtschaftet werden. Hiermit soll ein Wechsel zwischen offener und lückig, mit Ackerwildkräutern bestanden Fläche erreicht werden. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Somit kann ein Flächenpotential für zwei Feldlerchenreviere geschaffen werden. Die Fläche ist vorgezogen vor Durchführung der Baumaßnahmen umzusetzen.

##### *Blühstreifen:*

Am Ostrand der Ausgleichsfläche ist auf einer Breite von 5 m ein Blühstreifen mit standortheimischen Arteninventar herzustellen. Der Streifen darf nur alle 5 Jahre gemäht werden. Die Mahd ist mit einem Messermäher durchzuführen. Ein Mulchen ist nicht zulässig, das Mahdgut ist zu entfernen. Die Mahd darf frühestens ab 01. August eines Jahres stattfinden.

Durch die Ausgleichsfläche A1 wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung vollumfänglich geleistet. Der für die vorliegende Bauleitplanung nicht benötigte Flächenanteil von 1.582,4 m<sup>2</sup> wird von der Stadt Windsbach als „Vorratsfläche“ für andere Baumaßnahmen bereits jetzt mit hergestellt und vorgehalten. Die Abbuchung und Zuordnung zur jeweiligen Baumaßnahme erfolgt nach Bedarf in gesonderten Verfahren. Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, werden an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

## **14. Umweltbericht**

### **14.1 Einleitung**

#### **14.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Windsbach den rechtskräftigen Bebauungsplans Fohlenhof Nord zu ändern. In diesem Zuge soll am Nordrand des bisherigen Geltungsbereiches eine Teilfläche von ca. 1,0 ha neu in das Planungsgebiet einbezogen werden. Diese Flächen sollen ebenfalls als Gewerbeflächen genutzt werden. Der Geltungsbereich befindet sich am Nordostrand der Kernortes von Windsbach.

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

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

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

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzflächen und Ackerflächen dargestellt. Es erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.12.1987, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist Windsbach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zu. Mit der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms wurde eine Aufstufung von Windsbach zum Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Heilsbrunn, Neuendettelsau und Windsbach durchgeführt. Windsbach wird weiterhin dem allgemeinen ländlichen Raum zugewiesen und liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Auf der Planfläche selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt, nördlich und nordwestlich grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an, westlich die Staatsstraße St 2220, südlich und südöstlich die Kreisstraße AN 15. Daran anschließend befinden sich Gewerbe- sowie landwirtschaftliche Strukturen.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Frühjahr 2018 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Zudem wurde auf bekannte Unterlagen und frei verfügbare Umweltinformationen Bezug genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zu einem großen Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Teile im Südwesten sowie im Nordosten werden bereits durch gewerbliche Strukturen genutzt.

Der Geltungsbereich weist einen nach Süden, in Teilen nach Osten geneigten Geländeverlauf auf. Die maximale Geländehöhe liegt bei ca. 424,00 m ü. NN im Norden des Planungsgebietes, die minimale Höhe bei ca 414,00 m ü. NN im Süden des Planungsgebietes.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Gewerbenutzungen sowie der entsprechenden Erschließungsflächen

- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

### **14.2.1 Boden**

#### **Beschreibung**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Coburger Sandstein des oberen bunten Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit weißgrauem Sandstein und Wechsellagen von Letten und Sandstein zu rechnen. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Braunerde zu rechnen. Zum Teil liegt eine sandige Deckschicht vor.

Ein aktuelles Bodengutachten liegt bisher nicht vor. Informationen aus alten Bodengutachten lassen folgende Geologie im Planungsgebiet erwarten:

- Mutterboden
- Sand
- Schluff, sandig, tonig mit Toneinschaltungen, z. T. auch schluffiger Ton
- Feinsande
- Sandstein

Die Sandsteinschichten wurden in Tiefen von ca. 2,30 m unterhalb des natürlichen Geländes erreicht.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte S 3 V (Sande) und SI 4V – SI 5 V (schwach lehmiger Sand) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird im Bereich der Sande mit 33 – 27 und im Bereich der schwach lehmigen Sande mit 35 - 29 bzw. 28 – 23 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Ordnung L3a, typischer Hainsimsen – Buchenwald, zugeordnet. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen

#### **Auswirkungen**

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

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

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen und die individuelle gewerblichen Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbegebiet, der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen muss von einem Versiegelungsgrad von bis zu 80% ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Produktionsprozesse, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen

**Ergebnis**

**Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.**

**Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

## 14.2.2 Wasser

**Beschreibung**

Direkt im Geltungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine offenen Gewässer zu finden. Durch die Hanglagen des Planungsgebietes kann Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als max. durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Das Filtervermögen des bestehenden geologischen Aufbaus ist entsprechend der Angaben im Umweltatlas Bayern als gering einzustufen. Grundwasser wurde im Rahmen der bekannten alten Bodengutachten nicht angetroffen.

**Auswirkungen**

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es ergeben sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers.

*Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge und die Baumaßnahmen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Gewerbegebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich des Gewerbegebietes reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die möglicher Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Ggf. sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden gewerblichen Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Produktionsabwässer an. Diese werden zurückgehalten und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gereinigt, so dass Gefahren für die Umwelt als gering einzustufen sind. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belasteten Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist. Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus in Produktionsprozessen eingesetzten Materialien kann ggf. eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

**Ergebnis**

**Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### 14.2.3 Klima/Luft

**Beschreibung**

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 700 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7 ° C. Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Nord in Richtung Süd/Südost in die Siedlungsstrukturen einfließen Nördlich des Planungsgebietes befinden sich umfangreiche Freiflächen. Östlich des Planungsgebietes befinden sich kleinere Waldflächen, welche zur Kaltluftneubildung beitragen.

**Auswirkungen**

*Baubedingte Auswirkungen:*

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

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen, insbesondere den Waldflächen östlich und den Freiflächen nördlich übernommen werden. Durch die Hanglage kann nach wie vor die Kaltluft durch die Siedlungsbereiche strömen, die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Die durch die gewerblichen Betriebe entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind durch die entsprechend einzuhaltenen gesetzlichen Grenzwerte entsprechend des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Die aus den Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW und LKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Durch mögliche Lagernutzungen im Planungsgebiet können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden.

Mögliche Geruchsbelastungen aus gewerblichen Nutzungen werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Luftreinhaltung, beachtenswerten Immissionsrichtwerten für Geruchsbelastungen und den daraus ggf. resultierenden notwendigen technischen oder baulichen Maßnahmen hinreichend sicher reduziert. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

## **14.2.4 Tiere und Pflanzen**

### **Beschreibung**

Der Planungsbereich wird zu einem großen Teil intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Nordosten und Süden sind zum Teil bereits gewerbliche Siedlungsstrukturen vorhanden. Im Nordwesten und Norden grenzen landwirtschaftliche Strukturen an. Im Nordwesten, Süden und Osten grenzen zunächst Verkehrsflächen klassifizierter Straßen an. Nordwestlich und südlich daran anschließend weitere Siedlungsstrukturen. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen, zum Teil auch Waldflächen an.

Am Nordostrand sowie am Ostrand des Planungsgebietes bestehen strukturbildende Gehölze, welche eine gewisse Funktion als Vegetationsbestand für potentielle Tierarten besitzen. Im Übrigen existieren innerhalb des Planungsgebietes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der bestehenden Gewerbestrukturen nahezu keine weiteren relevanten Vegetationsbestände.

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

Wegen der Strukturarmut, der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus Straßen und insbesondere den gewerblichen Nutzungen bieten die Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Gehölzstrukturen, grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Die bestehenden Gehölzstrukturen sind als attraktive Bereiche Hecken- und Gehölzbrüter und Insekten sowie ggf. auch für Fledermäuse und spaltenbrütende Vogelarten anzusehen.

Bei allen anderen Bereichen ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass die landwirtschaftlich genutzten Teile als Bestandteil der freien Landschaft auch einen gewissen Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere darstellen. Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht festgestellt werden.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz sind im Planungsgebiet vorkommen der besonders geschützten Feldlerche festgestellt wurden. Im Übrigen wurden keine anderweitigen besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten festgestellt.

Für potentiell im Umfeld vorhandene Fledermausarten (Waldflächen östlich des Planungsgebietes) stellt das Planungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

Die bestehenden Muldenstrukturen an den Planungsgebietsgrenzen sind grundsätzlich als geeignete Strukturen für potentiell vorhandene Reptilienarten anzusehen. Besonders geschützte Falterarten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehungen wurden keine entsprechenden Vorkommen festgestellt.

### **Auswirkungen:**

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.



*Baubedingte Auswirkungen:*

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich. Dem im Planungsgebiet vorhandenen Feldlerchenrevier und ggf. anderen bodenbrütende Arten wird der Lebensraum entzogen werden. Für den Eingriff in das Revier der geschützten Feldlerche ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen im durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

Der festgestellten Feldlerche wird anlagenbedingt der Lebensraum entzogen, bzw. dieser beeinträchtigt. Es ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung des Planungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potentiellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt. Für die bestehenden Gehölzstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Auswirkungen auf potentiell in den Randbereichen vorhandene Reptilienarten sind aus fachlicher Sicht anlagenbedingt nicht zu erwarten, da in diese Bereiche nicht eingegriffen wird. Die Randbereiche des Planungsgebietes werden zudem als Grünflächen entwickelt, so dass hinreichend große „Pufferzonen“ zu den bebaubaren Bereich des Planungsgebietes entstehen.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die Blühstreifen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs hin verändern.

## **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

## **14.2.5 Mensch**

### **Beschreibung**

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung bzw. werden als Gewerbegebiet genutzt. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Windsbach. Die freie Flur nördlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen. Durch die im Planungsgebiet sowie südlich davon befindlichen gewerblichen Nutzungen entstehen u.U. temporäre Lärmbelastungen.

Aus dem Verkehr auf der Staats- sowie Kreisstraße entstehen Lärmimmissionen, ggf. weitere Immissionen wie Staub und Abgase im Planungsgebiet.

Die nördlich und nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

### **Auswirkungen**

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmmissionen zu erwarten. Diese werden aber durch die gesetzlichen Maßgaben entsprechend ortsverträglich reguliert.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Planungsgebietes zu erwarten. Die durch Baumaßnahmen möglicherweise zu erwartenden Lärmbelastungen für anliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Potentiell können auch Staubmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

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

Aus den Betrieb der gewerblichen Nutzungen entstehen Lärmmissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen.

Aus den Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

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

Die Erholungsfunktion der im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Erholungsräume wird durch die geplante Durchlässigkeit des Planungsgebietes aufrechterhalten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmmissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Ggf. entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastungen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung, welche jedoch durch die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben auf ein verträgliches Maß zu beschränken sind. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

## **14.2.6 Landschaft /Fläche**

### **Beschreibung**

Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsnutzungen vor. Für das Landschaftsbild relevant befinden sich östlich des Planungsgebietes Waldflächen. Das Planungsgebiet selbst wird landwirtschaftlich sowie in Teilen bereits als Gewerbegebiet genutzt. Am Ostrand entlang der Kreisstraße AN15 befinden sich Gehölz- und Heckenstrukturen, welche zum Teil eine strukturierende Funktion für das Landschaftsbild übernehmen. Die bestehende 20 kV-Freileitung prägt das Landschaftsbild zudem negativ.

### **Auswirkungen**

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplanten neuen Nutzungen zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich und damit bereits als abgewogen zu erachten. Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der geplanten Erweiterung sind als verträglich zu erachten, da hiermit eine organische Arrondierung der bereits eingeleiteten Flächenumwandlung erfolgt. Durch die kompakte Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Für das großräumige Umfeld sind jedoch nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelten Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten gewerblicher Nutzungen verschoben.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird zugunsten einer Siedlungsnutzung im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf einen bestmöglichen verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Durch die geplante Erdverkabelung der 20 kV Leitung entfällt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Freileitung in diesem Bereich.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für gewerbliche Nutzungen und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen minimiert werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.**

## **14.2.7 Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung**

Baudenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die Auskunft über den BayernViewer-Denkmal enthält aktuell keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

### **Auswirkungen**

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG).

*Baubedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

**Ergebnis**

**Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **14.2.8 Wechselwirkungen**

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

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst aber auch nicht zur Naherholung betreten werden.

Durch die Ausweisung der geplanten gewerblichen Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

### **14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans ergibt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans auch zukünftig die Umsetzung von gewerblichen Strukturen. Im Erweiterungsbereich würde die landwirtschaftliche Nutzung andauern. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind in diesem Bereich keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Bei Verzicht auf die 2. Änderung des Bebauungsplans würde die Erdverkabelung der 20 kV Freileitung voraussichtlich nicht erfolgen. Die Beeinträchtigung für das Landschaftsbild würde bestehen bleiben.

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

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

### Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden.

### Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen.

### Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert.

### Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Für den Großteil des Planungsgebietes ist der Eingriff durch den rechtskräftigen Bebauungsplans bereits möglich. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Für den Erweiterungsbereich wird der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch außerhalb des Planungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn außerhalb der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrümnungsmaßnahmen festzusetzen. Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert. 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. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen. Für die privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt

Für den nicht vermeidbaren Eingriff in das bestehende Feldlerchenrevier ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. den Vorgaben der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken zu leisten. Zusätzlich sollte ein Blühstreifen auf der Ausgleichsfläche als Ersatz für verloren gegangene entsprechende Flächen im Planungsgebiet hergestellt werden. Soweit es nach dem Baubeginn zu längeren Unterbrechungen in der Bautätigkeit kommt, sollten Vergrümnungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die bestehenden Bäume sollte erhalten werden.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, die festgesetzten immissionsrelevante flächenbezogenen max. Schalleistungspegeln sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes und die Durchlässigkeit für Fußgänger minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirkungsvolle Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randeingrünung und die Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nach zu pflanzen. Die neu entstehenden Verkehrsräume sollten durch die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich durchgrünt werden. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagsliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

Alle Vegetations- / Grünflächen bzw. Pflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. an diese angrenzend sind gegen Befahren bzw. Beparken wirksam zu sichern. Die Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Festsetzung kompakter Bauformen, komprimierter Bauweisen und einer Begrenzung des Versiegelungsgrades minimiert werden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Baudenkmäler liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

## **14.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für das Planungsgebiet wurde für einen überwiegenden Teil bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Dem entsprechend ist ein Eingriff bereits jetzt möglich. Diese Flächen sind bereits in vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) entsprechend ausgewiesen. Für den Erweiterungsbereich ist alternativ zur vorliegenden Planung daher nur ein Fortbestand der bestehenden Nutzung sinnvoll denkbar. Im Rahmen einer Standortalternativenabschätzung wurde festgestellt, dass im Sinne des geringstmöglichen Landverbrauchs die vorliegende Erweiterungsfläche am geeignetsten ist.

Der vorgesehene Standort erfüllt zudem wichtige Eignungskriterien, wie:

- Gute Anbindung an die städtebauliche Struktur ohne Schaffung zusätzlicher überörtlicher Verkehrserschließungen
- Gute verkehrstechnische Anbindung
- Landschaftsverträgliche Einbindung bereits vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der in der Abwägung geringen Umweltauswirkungen ist der Planungsbereich als geeignete Standortwahl zu bewerten. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete kurzfristige Flächenentwicklung für Gewerbeflächen in Windsbach mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen dar. Keine zusätzlichen Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

## 14.6 Zusätzliche Angaben

### 14.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Frühjahr 2018 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

### 14.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

## 14.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Nordostrand von Windsbach sollen das bestehende rechtskräftige Gewerbegebiet Fohlenhof Nord um ca. 1,0 Hektar erweitert werden. Im Gesamtgebiet soll die innere Erschließung optimiert werden. Der neue Gesamtumfang des Planungsgebietes beträgt ca. 14,35 Hektar. Der Planbereich grenzt im Norden und Nordwesten an landwirtschaftliche Flächen, im Südwesten und Osten grenzen die Verkehrsflächen klassifizierter Straßen an. Das Planungsgebiet wurde bisher größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt, in Teilen herrschen bereits gewerbliche Nutzungen vor.

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

Aktuell stellen sich als wesentlicher Konfliktpunkt die Beherrschung der Lärmemissionen und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar. Diese können durch die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz gewährleistet werden. Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 14.4). Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 14.2):

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

## 15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde durch das Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Bericht Fassung mit Stand 08/2018, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten konnten dabei nicht festgestellt werden.

Während der durchgeführten örtlichen Beobachtungen wurden Vorkommen von Feldlerchen im Planungsgebiet sowie im städtebaulichen Umfeld festgestellt. Entsprechend der beachtenswerten Beobachtungszeiträume zeigte sich dabei, dass hierbei ein Feldlerchenpaar im Planungsgebiet eine Brut durchgeführt hat. Alle weiteren Beobachtungen der Gattung Feldlerche betrafen durchziehende Vögel, welche im Planungsgebiet keine Brut vornahmen.

Durch die Planungen ist somit ein Revier der Feldlerche betroffen.

Anderweitige besonders geschützte Tierarten konnten nicht festgestellt werden. Reptilien, Tagfalter und andere Arten konnten im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt werden. Auch für potentiell vorkommende Arten der jeweiligen Gattungen sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten

Seitens des Gutachters wurden fünf Vermeidungsmaßnahmen definiert, welche, soweit möglich als Festsetzungen bei den Planungen berücksichtigt wurden.

Grundsätzlich darf zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur außerhalb des Zeitraums Anfang April bis Ende Juli erfolgen. Ausnahmen hiervon können ggf. durch die untere Naturschutzbehörde auf gesonderte Beantragung erteilt werden. Soweit notwendig sind ergänzend Vergrämungsmaßnahmen in Form von Flatterbändern im Abstand von ca. 20 m, 1,50 m hoch, an Pflanzpfählen angebracht, über die zu überformende Fläche geführt, durchzuführen. Um die dauerhaft abschreckende Funktion der Vergrämungsmaßnahme zu gewährleisten, müssen durch Wind gerissene Flatterbänder regelmäßig ersetzt werden.

Die bestehenden Bäume im Planungsgebiet wurden als zu erhaltend festgesetzt. Im Sinne der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleintiere wurde die sockellose Ausführung mit einem Mindestabstand von 15 cm festgesetzt.

Nachtbaustellen sind zu vermeiden. 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. Durch die festgesetzte Pufferzone wird ein ausreichender Abstand zu den nördlich bestehenden Gehölzstrukturen sichergestellt. Hiermit sind Auswirkungen auf dort potentiell vorhandene geschützte Vogelarten hinreichend sicher ausgeschlossen.

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

Für den Eingriff in das bestehende Feldlerchenrevier ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Entsprechend der Ausführungen des Gutachters ist eine Kompensation für ein Feldlerchenrevier durchzuführen. Als CEF Maßnahme kommen hierfür gem. dem Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom Juli 2018 nachfolgende Maßnahmen in Frage:

- Anlage eines Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.
- Anlage einer Wechselbrache, bei der jedes Jahr eine Hälfte umgebrochen, aber nicht bestellt wird und damit ein Wechsel einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestandenen Fläche erreicht wird mit einer Mindestgröße von 0,2 ha.
- Anlage von 6 – 10 Lerchenfenstern auf einer Fläche von 2-3 ha (3 Fenster pro ha) zu je 20 m<sup>2</sup> (Mindestabstand zum Ackerrand 25 Meter, zu Waldrändern, Baumgruppen, Einzelbäumen und Straßen mindestens 50 Meter).
- Die optional mögliche Maßnahmenvariante „Erweiterter Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger/Pflanzenschutzmittel“ setzt eine Mindestfläche von 1 ha voraus.

Durch die Stadt Windsbach wurde daher zunächst im nahen räumlichen Zusammenhang nach einer geeigneten Ausgleichsfläche für die CEF-Maßnahme gesucht. Hierbei wurde insbesondere versucht, keine landwirtschaftlichen Ackerflächen heranzuziehen und vorrangig Grünlandflächen zu nutzen. Es musste jedoch festgestellt werden, dass keine geeignete Fläche im unmittelbaren Nahbereich verfügbar ist.



Im Weiteren wurde daher nach alternativen Flächen im Umfeld des Kernortes gesucht, welche insbesondere im Sinne einer Aufwertung der Lebensbedingungen für die Feldlerche geeignet ist. Hierbei zeigte sich, dass keine geeignete Grünlandfläche verfügbar ist, die Stadt Windsbach aber über eine landwirtschaftliche Ackerfläche verfügt, welche die angestrebten Aufwertungskriterien für die Verbesserung der Lebensverhältnisse der Feldlerche erfüllt. In Abwägung aller Belange wurde daher eine Reduzierung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen als vertretbar erachtet.

Seitens der Stadt Windsbach wird dementsprechend die Fl. Nr. 318, Gemarkung Elpersdorf, als vorgezogene Kompensationsmaßnahme vor Beginn der Baumaßnahmen neu angelegt.

Im Sinne einer ökologisch sinnvollen Gesamtmaßnahme wird das gesamte Flurstück hinsichtlich seiner Biotopeigenschaft aufgewertet. Insgesamt erfolgt eine Aufwertung von 6.342 m<sup>2</sup>. Der für die vorliegende CEF- Maßnahme und sonstigen naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht benötigten Anteil der Ausgleichsfläche wird im Vorgriff auf weitergehende Bauleitplanungen vorzeitig mit hergestellt und nach Bedarf im Sinne eines Ökokontos für zukünftige Projekte vorgehalten.

Ziel der Aufwertungsmaßnahme ist der Herstellung einer Wechselbrache als neues Habitat für die Feldlerche. Am Ostrand der Ausgleichsfläche soll zusätzlich ein Blühstreifen mit einer Breite von 5,0 m hergestellt werden. Weitere Details zur geplanten Aufwertung können den Kapitel 13.2. dieser Begründung entnommen werden.

Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, CEF-, 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 Bay-NatSchG erfüllt sind.

## **16. Überregionale Planung**

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

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Am 1. März 2018 ist eine Teilfortschreibung des LEP, vorrangig bzgl. des Zentralen Orte Systems, in Kraft getreten. Windsbach wurde hierbei neu als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Heilsbrunn, Neuendettelsau und Windsbach bestimmt. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht vollumfänglich erfolgt. Einzelne für Windsbach relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Ein zentrales Anliegen des LEP 2013 ist unter anderem als Grundsatz (G) „die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen [...]“ (vgl. LEP 2013 1.4.1). Dabei sollen ebenfalls als Grundsatz (G) „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] erhalten und verbessert werden“ (LEP 5.1). Das LEP erklärt weiterhin in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Es folgt hierzu im gleichen Absatz der Grundsatz (G) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden“ (vgl. LEP 2013 1.1.1). Als Grundsatz (G) heißt es im Abschnitt 1.2.2: „Die Abwanderung der Bevölkerung soll [...] vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden.“ (vgl. LEP 2013 1.2.2)

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)“. Als Grundsatz (G) heißt es im Abschnitt 1.2.2: „Die Abwanderung

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

Mittelzentren sollen dabei gem. LEP 2.1 als Ziel (Z) „überörtlich Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden übernehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden“. 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.“

Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Teilfortschreibung des LEP zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgesetzt. Entsprechend des Ziels (Z) 2.2.4 sind diese Teilräume vorrangig zu entwickeln.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“. Dabei sollen als Ziel des LEP (Z) „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 2013 3.2). Im vorliegenden Fall besteht für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes bereits Bauplanungsrecht. Für den Erweiterungsbereich ist festzustellen, dass die hiermit vorgesehene Arrondierung als orts- und landschaftsverträglich anzusehen ist und keine besser geeigneten Entwicklungsflächen mit geringerer Eingriffsschwere vorhanden sind.

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

### **Relevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung**

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)

„Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.“ (Vgl. RP8 5.1.1.1)

Gem. 5.1.1.3 des Regionalplans soll „in den zentralen Orten [...] im Bereich der gewerbliche Wirtschaft [...] gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden.“ Zudem soll „in allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung [...] die Verbesserung der Standortqualitäten angestrebt werden.“

Diese Entwicklungsabsichten gehen einher mit den unter 3.3 des Regionalplans benannten Entwicklungsabsichten, wonach „die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen [...] bevorzugt in den zentralen Orten [...] im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden“ sollen.

Weiterhin soll der regionale Arbeitsmarkt durch geeignete Maßnahmen gesichert und kontinuierlich verbessert werden. Gem. 1.4 des Regionalplans sollen die Beschäftigungsmöglichkeiten [...] in der Region dauerhaft verbessert werden. Es soll auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.

Gem. 5.1.1.2 soll „auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze [...] bevorzugt in den zentralen Orten [...] hingewirkt werden. Im gleichen Punkt heißt es zudem weiter, dass „neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze [...] insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden“ soll.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Windsbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Zielen, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **17. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind eine mögliche Grundstücksteilung mit Parzellierungsnummer, bestehende Hauptversorgungsleitungen und das Sichtdreieck an der Einmündung in die Kreisstraße AN 15 dargestellt.

## **18. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage Vorschlag Pflanzliste
- Lagepläne Eingriffsbilanzierung
- Lageplan Ausgleichsfläche
- Begründung

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner
- Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung, Gutachterlicher Bericht Nr. 0802/1561A vom 19.02.2008, erstellt durch BIG Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieur Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Bereich Gewerbegebiet Fohlenhof Nord, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Fassung mit Stand 08/2018

Aufgestellt: Roßtal, den 13.12.2017  
zuletzt geändert am 18.04.2018, 26.09.2018

Windsbach, den .....

---

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

---

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